



vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Afdeling Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer:

Vonnis van

inzake



tegen:



1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding;
- de conclusie van antwoord;
- de conclusie van repliek;
- de conclusie van dupliek.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Tussen partijen is met ingang van 25 mei 2012 een huurovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de woning aan het Deze huurovereenkomst vermeldt voor zover voor de beoordeling van dit geschil van belang:

(...)

4.4 Per betaalperiode van drie maanden bedraagt omgerekend per maand:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| • - de huurprijs | € 800,00 |
| • - de vergoeding voor Gas (€ 30,-) en Elektriciteit (€ 30,-) | € 60,00 |
| • - watergeld | € 5,00 |
| • - de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten | € 10,00 |
| • Zodat huurder omgerekend per maand in totaal heeft te voldoen | € 875,00 |

(...)

3.2. heeft aan deze vordering ten grondslag gelegd dat [redacted] toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn uit de tussen partijen gesloten huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, door de waarborgsom van € 1.750,- niet binnen twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terug te betalen. stelt dat van [redacted] hierdoor in verzuim is geraakt en de vordering uit handen is gegeven, reden waarom [redacted] tevens rente en buitengerechterlijke incassokosten is verschuldigd.

3.3. [redacted] heeft verweer gevoerd. Op dit verweer zal hierna, voor zover voor de beoordeling van dit geschil van belang, worden ingegaan.

4. De beoordeling van het geschil

4.1. vordert € 1.750,- in het kader van een door hem aan [redacted] betaalde waarborgsom. heeft primair aan deze vordering ten grondslag gelegd dat tussen partijen een opzegtermijn van één maand geldt, zodat de waarborgsom na zijn opzegging op 29 oktober 2013 uiterlijk op 1 februari 2014 aan hem had moeten worden terugbetaald. heeft deze stelling uitdrukkelijk weersproken. Hij heeft daartoe aangevoerd dat tussen partijen conform hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald een opzegtermijn van drie maanden geldt, zodat de waarborgsom ten bedrage van € 1.750,- is verrekend met de onbetaald gebleven huurtermijnen december 2013 en januari 2014.

4.2. De kantonrechter overweegt als volgt. Partijen zijn op 25 mei 2012 een huurovereenkomst aangegaan. In deze huurovereenkomst staat in artikel 4 een betaalperiode van drie maanden genoemd. Vervolgens staat in artikel 10 van de overeenkomst vermeld dat de tussen partijen geldende opzegtermijn gelijk is gesteld aan de betaalperiode van drie maanden, zodat ook de opzegtermijn drie maanden bedraagt (zie 2.1.). Anders dan heeft aangevoerd, heeft in deze procedure aldus als uitgangspunt te gelden dat partijen een opzegtermijn van drie maanden zijn overeengekomen.

4.3. heeft zich vervolgens op het standpunt gesteld dat partijen een nadere overeenkomst hebben gesloten, op grond waarvan zou zijn overeengekomen dat maandelijks huurpenningen zou gaan betalen. stelt dat de betaalperiode gelet op deze afspraak is teruggebracht naar één maand. heeft deze stelling uitdrukkelijk weersproken. Nog afgezien echter van het antwoord op de vraag of door de maandelijksse betaling de overeengekomen betaalperiode is verkort, is de kantonrechter van oordeel dat deze wijze van betaling in ieder geval niet zonder meer een verkorting van de overeengekomen opzegtermijn met zich brengt. Nu deze opzegtermijn uitdrukkelijk onderdeel van de overeenkomst uitmaakt, kunnen partijen hiervan immers slechts afwijken door middel van afspraken waar beide partijen het over eens zijn. Nu gesteld noch gebleken is dat de overeengekomen opzegtermijn op enig moment specifiek ter sprake is gekomen, kan van dergelijke afwijkende afspraken geen sprake zijn. Gelet hierop, is de kantonrechter van oordeel dat op basis van deze stelling van niet kan worden geconcludeerd dat in oktober 2013 een opzegtermijn van één maand gold. Derhalve faalt ook deze grondslag van de vordering.

4.4. Subsidiair heeft aangevoerd dat [redacted] door het aanvaarden van de opzegging op 29 oktober 2013 en het accepteren van de sleutel omstreeks 1 december 2013 zonder enig voorbehoud heeft ingestemd met een opzegtermijn van één maand. Gelet echter op hetgeen de huurovereenkomst over de opzegtermijn bepaalt, kan het enkel accepteren van

Bijzondere bepalingen

10. Tussen partijen is voorts overeengekomen:

- In aanvulling op e.q. ter verduidelijking van artikel 19 van de algemene bepalingen alsmede artikel 4.1-4.5 (betalingsverplichting, betaalperiode) is de betaalperiode, te weten 3 kalendermaanden, gelijk aan de opzegtermijn van eveneens 3 kalendermaanden, echter altijd vóór de eerste van de maand.

(...)

- Bij ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag ad. € 1.750,- verschuldigd aan de verhuurder als waarborgsom voor een richtige nakoming van de verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien. Als na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van de huurder te vorderen heeft, worden terugbetaald, uiterlijk twee maanden na oplevering van het gehuurde.

(...)

2.2. Op de huurovereenkomst zijn de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte (hierna: de algemene bepalingen) van toepassing. Artikel 19 van deze bepalingen vermeldt:

Beëindiging door opzegging

19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.'

2.3. heeft de huurovereenkomst bij e-mailbericht van 29 oktober 2013 opgezegd. Eind november 2013 heeft een opleverinspectie plaatsgevonden. Kort daarna heeft de sleutels van de woning aan het bij [REDACTED] ingeleverd.

2.4. Bij e-mailbericht van 23 april 2014 heeft (de gemachtigde van) [REDACTED] aan voor zover voor de beoordeling van dit geschil van belang bericht:

'Beste

Vorige week heb ik de bijgevoegde getekende huurovereenkomst ontvangen.

Zoals te lezen is in punt 10: bijzonder bepalingen, is de afgesproken opzegtermijn 3 kalendermaanden, net zoals de betaaltermijn (lees ook punt: 4.4).

Dit houdt in dat vanaf de datum van opzegging (29-10-2013), de officiële opzegtermijn en betaaltermijn afliep met ingang van 01-02-2014.

Dit verklaart waarom de waarborgsom niet is teruggestort, aangezien de maanden december 2013 en januari 2014 niet voldaan zijn op rekening van de eigenaar. (...)

3. Het geschil

3.1. vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeling van [REDACTED] om aan hem te voldoen € 2.113,-- (bestaande uit € 1.750,-- aan hoofdsom en € 363,-- aan buitengerechtelijke incassokosten), te vermeerderen met de wettelijke rente over de hoofdsom vanaf 1 februari 2014 tot de voldoening, met veroordeling van [REDACTED] in de proces- en nakosten.

de teruggave van een sleutel niet tot de conclusie leiden dat [redacted] uitdrukkelijk heeft ingestemd met een beduidend kortere opzegtermijn dan de termijn die partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst zijn overeengekomen. Ook is niet onderbouwd dat de gestelde instemming op een andere wijze uitdrukkelijk zou zijn verleend. Derhalve kan ook op basis van deze stelling niet worden geconcludeerd dat sprake is van een opzegtermijn van één maand.

4.5. Dat [redacted], zoals [redacted] voorts nog heeft gesteld, afstand van recht heeft gedaan door de sleutel van [redacted] aan te nemen, kan eveneens niet worden gevolgd. De huurovereenkomst vermeldt immers duidelijk een opzegtermijn van drie maanden en [redacted] mocht er gelet daarop vanuit gaan dat [redacted] van deze termijn op de hoogte was op het moment dat hij de sleutel van het gehuurde bij hem inleverde. Dat [redacted] deze termijn mogelijk niet nogmaals heeft benadrukt, kan geen afstand van recht opleveren. Nu artikel 7:271 lid 5 BW bepaalt dat een opzegtermijn van drie maanden aan de zijde van de huurder is toegestaan, kan eveneens niet worden geoordeeld dat de opzegtermijn een onredelijk (bezwarend) karakter heeft.

4.6. Gelet op al het vorenstaande, acht de kantonrechter geen grondslag aanwezig om de gevorderde hoofdsom te kunnen toewijzen. Derhalve zal het bedrag van € 1.750,- aan waarborgsom worden afgewezen.

4.7. Nu de gevorderde hoofdsom zal worden afgewezen, zullen ook de aanverwante nevenvorderingen worden afgewezen. Deze behoeven derhalve thans geen bespreking meer.

4.8. [redacted] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten aan de zijde van [redacted] worden veroordeeld. Deze kosten worden tot op heden begroot op (2 punten x tarief € 150,- =) € 300,- aan salaris gemachtigde.

5. De beslissing

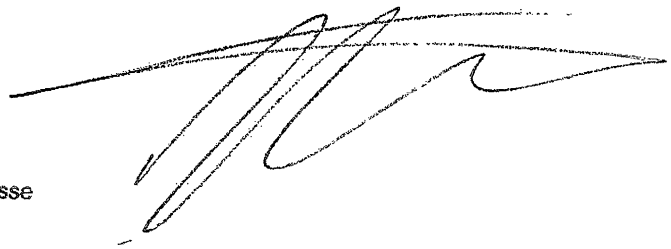
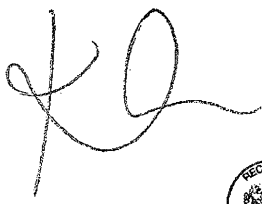
De kantonrechter:

5.1. wijst de vordering af;

5.2. veroordeelt [redacted] in de proceskosten aan de zijde van [redacted], tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 300,- aan salaris gemachtigde.

Dit vonnis is gewezen door
op

[redacted], kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken



Voor grosse

De griffier van de rechtbank
Midden-Nederland