

Verhuurder moet schadevergoeding aan huurder voldoen

Instantie: Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak: 20-04-2021
Publicatie: JHV 2021/28 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 7, 2021
Annotator: Jeths, M.J.
ECLI: ECLI:NL:RBAMS:2021:1858
Zaaknummer: 8001453 CV EXPL 19-18437
Rechtsgebied: Burgerlijk procesrecht, Huurrecht
Overige publicaties: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ECLI:NL:RBAMS:2021:1858 ▪ S&E HW 2021/10, UDH:S&E HW/50537 met annotatie van Elsje de Bie
Rechter(s): mr. F.J. van de Poel
Partijen: [eiseres] wonende te [woonplaats] eiseres nader te noemen: [eiseres] gemachtigde: mr. Th. Gardenbroek tegen [gedaagde] wonende te [woonplaats] gedaagde nader te noemen: [gedaagde] gemachtigde: mr. M. Meijer
Regelgeving: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 7:274 lid 1 onder c BW ▪ Art. 7:276 lid 1 BW

Inhoudsindicatie

Dringend eigen gebruik, Schadevergoeding, Ontbreken wil gehuurde duurzaam in gebruik te nemen

Ga direct naar

- [Samenvatting](#)
- [Uitspraak](#)
- [Beslissing/besluit](#)
- [Noot](#)

Samenvatting

Een kamerhuurder vordert schadevergoeding van de verhuurder omdat de verhuurder de huurder beweegt tot het beëindigen van de huurovereenkomst in het kader van dringend eigen gebruik van de verhuurder. Echter, de wil van de verhuurder om het gehuurde zelf duurzaam in gebruik te nemen heeft volgens de huurder nooit bestaan. De verhuurder betwist dat zij mondeling aan de huurder heeft meegedeeld de woning nodig te hebben voor dringend eigen gebruik. De huurder wordt in verband met deze betwisting door de verhuurder toegelaten tot getuigenbewijs. De huurder slaagt in het getuigenbewijs, en de kantonrechter veroordeelt de verhuurder tot vergoeding van een groot deel van de door de huurder opgevoerde schade.

Uitspraak

VERDERE VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken en proceshandelingen zijn onderdeel van het procesdossier:

- tussenvonnissen van 21 april 2020 (hierna: het tussenvonnissen), met de daarin genoemde stukken;
- akte uitlating bewijsopdracht [eiseres];
- akte overlegging producties [eiseres];
- akte overlegging producties [gedaagde];
- brief d.d. 20 juli 2020 mr. Meijer waarin hij aangeeft dat [gedaagde] in contra-enquête twee getuigen wenst te horen;
- proces-verbaal van getuigenverhoor van 8 juli 2020;
- proces-verbaal van getuigenverhoor van 1 oktober 2020 (abusievelijk is in de kop daarvan vermeld dat het een proces-verbaal van comparitie betreft en dat als kantonrechter mr. P. Vrugt aanwezig was, het betrof de contra-enquête ten overstaan van mr. F.J. van de Poel);
- conclusie na enquête, met een productie (22);
- conclusie van antwoord na enquête.

Tenslotte is vonnis bepaald en aangehouden tot heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

De verdere beoordeling

1. In het tussenvonnissen heeft de kantonrechter [eiseres] (nader) bewijs opgedragen van haar stelling dat [gedaagde] haar op 9 juli 2018 heeft gezegd dat zij de woning voor zichzelf en haar kinderen nodig had (rov. 7 van het tussenvonnissen). Ook is overwogen (in rov. 8) dat, indien [eiseres] in de bewijsopdracht slaagt, de schadeplichtigheid van [gedaagde] vaststaat en de schade zal moeten worden beoordeeld en dat de vordering zal worden afgewezen, als [eiseres] het bewijs niet levert. De kantonrechter blijft bij de inhoud van het tussenvonnissen en de daarin genomen beslissingen.

2. [eiseres] heeft ter uitvoering aan het tussenvonnissen producties 17 tot en met 21 overgelegd en zichzelf als partijgetuige alsmede [naam 1] (hierna: [naam 1]), [naam vader] (hierna: de vader van [eiseres] of haar vader) en [naam 2] (hierna: [naam 2]) als getuigen laten horen. [gedaagde] heeft aanvullend producties 4 tot en met 6 overgelegd en zichzelf en de heer [naam 3] (hierna: [naam 3] of haar partner) in de contra-enquête laten horen.

Bewijsopdracht

3. Naar het oordeel van de kantonrechter is in voldoende mate komen vast te staan dat [gedaagde] op 9 juli 2018 aan [eiseres] heeft gezegd dat zij de woning - kort gezegd - zelf nodig had. Niet alleen verklaart [eiseres] dit zelf, ook [naam 2] heeft verklaard bij het gesprek aanwezig te zijn geweest en dit te hebben gehoord. De verklaring van [eiseres] is gedetailleerd en genuanceerd. Zij geeft aan dat het voor haar een emotionele situatie was omdat zij kort daarvoor een zenuwinzinking had gehad. Het viel haar op dat [gedaagde] zo lief voor haar was. [eiseres] heeft verklaard dat [gedaagde], haar partner en [naam 2] bij het gesprek aanwezig waren en dat zij geen herinnering heeft aan de aanwezigheid van de zus van [gedaagde]. [eiseres] verklaart: *'Als reden voor de opzegging noemde mevrouw [gedaagde] dat zij hun eigen huis*

in [woonplaats] uit moesten. Daarvan was de huur door de verhuurder opgezegd. Het gaat daarbij om mevrouw [gedaagde], haar vriend en haar twee kinderen." en "[naam 2] was geen participant van het gesprek maar heeft het gesprek wel vanuit haar kamer en deels vanuit de deuropening gehoord. Daarna heb ik haar uitgelegd wat was besproken in het gesprek en het er met haar over gehad." Ook geeft [eiseres] in haar verklaring aan dat zij na het gesprek contact met [naam 1] heeft gehad en in de avond [naam 1] en haar vader nog via de telefoon heeft gesproken. [naam 2] verklaart dat er naast [gedaagde] en [eiseres] nog een persoon aanwezig was, zij geeft aan dit niet zeker te weten maar dat het volgens haar de man van [gedaagde] was. [naam 2] zegt dat zij het gesprek probeerde te volgen en echt heeft staan luisteren. [naam 2] verklaart: "Ik heb gehoord dat mevrouw [gedaagde] en mevrouw [eiseres] met elkaar spraken. Ik meen mij te herinneren dat mevrouw [gedaagde] tegen mw. [eiseres] heeft gezegd dat mw. [eiseres] per 1 september 2018 de woning moest verlaten omdat mevrouw [gedaagde] de woning zelf nodig had voor haar familie." Verder legt [naam 2] uit dat haar Nederlands (waarvan de kantonrechter tijdens het verhoor heeft vastgesteld dat dit zeer goed was) destijds minder goed was, maar dat zij een niet al te complex gesprek in het Nederlands kon verstaan.

4. De verklaring van [eiseres] wordt verder ondersteund door de door haar vader en [naam 1] afgelegde verklaringen. Weliswaar verklaren zij indirect, maar juist vanwege de emotionele gebeurtenissen rondom [eiseres] in die tijd acht de kantonrechter hun verklaringen zeer geloofwaardig. Beiden verklaren dat [eiseres] hen diezelfde dag heeft meegedeeld dat [gedaagde] haar had gezegd dat zij zelf in de woning ging wonen. De vader van [eiseres] verklaart dat [eiseres] daarvan baalde omdat dit een wettelijke grond was. Eerder was deze reden haar niet duidelijk en hadden zij nog gesproken over het bezwaar dat [eiseres] moest maken tegen de opzegging. [naam 1] verklaart nog specifiek. Zij zegt: "Mw. [eiseres] vertelde mij dat dat mw. [gedaagde] zelf met haar gezin daar kwam wonen en dat mw. [eiseres] daarom weg moest. Mw. [eiseres] zei dat mw. [gedaagde] heel lief voor haar was geweest. Zij had zich er zorgen om gemaakt dat het door haar kwam dat mw. [gedaagde] de huurovereenkomst wilde beëindigen, maar dat was niet het geval." Voorts acht de kantonrechter van belang dat [naam 1] heeft verklaard [gedaagde] te hebben gesproken kort na het incident dat op 23 juni 2018 had plaatsgevonden met [eiseres], waarbij de deur van de woning was ingetrap. [naam 1] verklaart: "Op de 24e heb ik met mw. [gedaagde] gesproken. Mw. [eiseres] was daarvoor te verward en zat op het balkon. De politie of de ambulancemedewerkers hadden de dag ervoor de deur geforceerd. Toen ik mw. [gedaagde] sprak heeft zij mij iets gezegd in de trant van - ik durf het niet te quoten - dat zij niet wilde dat zo iemand hier woont, omdat ze anders misschien nog het huis in brand zou steken."

5. Deze verklaringen, gelegd langs de feiten als opgenomen in het tussenvonnis, namelijk dat [gedaagde] op 29 juni 2018 had geappt dat zij de woning uit de verhuur haalde (zie 1.4 tussenvonnis), dat zij dit bericht van algemene strekking heeft herhaald bij e-mail van 9 juli 2018 (zie 1.5 tussenvonnis), dat [eiseres] in reactie daarop aansluitend heeft gemaaild - samengevat - dat dit niet zomaar kan omdat zij als huurders huurbescherming genoten (zie 1.6 tussenvonnis), dat [eiseres] later die 9e juli 2018 heeft ingestemd met de beëindiging van de huurovereenkomst per 1 september 2018 (zie 1.7 tussenvonnis) en de WhatsAppconversatie van die dag met [naam 1], waarbij [eiseres] in de middag nog aangeeft dat zij zich op huurbescherming heeft beroepen jegens [gedaagde] en in de avond dat de reden was dat ze het huis zelf nodig hadden en dat dat een goede reden is (zie 1.13 tussenvonnis), maken dat de kantonrechter ervan overtuigd is dat het zo is gegaan als [eiseres] heeft verklaard.

6. De verklaringen van [gedaagde] zelf en haar partner leggen onvoldoende gewicht in de schaal om de verklaringen aan de zijde van [eiseres] te ontzenuwen. [gedaagde] verklaart dat zij [eiseres] op 9 juli 2018 zou hebben gezegd dat zij de woning in zijn geheel wilde gaan verhuren in verband met de steeds strenger wordende regels voor kamerverhuur, maar het tegendeel blijkt uit de feiten. Vaststaat immers dat [gedaagde] de woning in ieder geval voor enige tijd na het vertrek van [eiseres] aan drie personen heeft verhuurd (dit blijkt uit de als productie 22 door [eiseres] overgelegde WhatsAppberichten en is ook niet door [gedaagde] ontkend). Ook staat de verklaring van [gedaagde] haaks op de tekst waarmee de woning na het vertrek van [eiseres] op internet te huur is aangeboden. Dit aanbod stond op de site van Kamers in Amsterdam en de tekst van de advertentie luidde: "Ben jij op zoek naar een huis samen met één of twee andere personen in Amsterdam (...)" De kantonrechter acht de verklaring van [gedaagde] zelf en die van haar partner die op die van haar aansluit daarmee niet geloofwaardig. Niet valt in te zien waarom [eiseres], die die dag zelf nog een beroep op huurbescherming had gedaan, vanwege deze reden ineens met beëindiging van de huurovereenkomst zou hebben ingestemd. Bovendien doet afbreuk aan de geloofwaardigheid van [gedaagde] en haar partner dat de zus van [gedaagde] - die volgens de stellige overtuiging van [gedaagde] bij het gesprek aanwezig was, hetgeen door [eiseres] en [naam 2] is ontkend - niet als getuige is gehoord. Zij staat verder van [gedaagde] af dan haar partner met wie zij samenwoont en juist omdat tussen partijen in geschil was wie er bij het bewuste gesprek aanwezig waren, had het voor de hand gelegen haar als getuige op te roepen en te laten horen.

7. [gedaagde] werpt [eiseres] nog tegen dat er geen waarde aan de verklaring van [naam 2] kan worden gehecht, onder meer omdat zij verklaart zich niet te kunnen herinneren of de partner of de zus van [gedaagde] nou bij het gesprek

aanwezig was en dat zij niet weet of zij de reden van opzegging nou van het gesprek zelf of van het latere gesprek met [eiseres] heeft begrepen. De kantonrechter gaat aan deze bezwaren voorbij. [naam 2] geeft ook aan dat die vierde persoon volgens haar de man van [gedaagde] was en dat zij de reden denkt tijdens het gesprek zelf te hebben gehoord. Het gesprek vond twee jaar voor de getuigenverhoren plaats en juist deze nuanceringsen maken de verklaring van [naam 2] - die verder geen enkel belang heeft bij een verklaring in het voordeel van [eiseres] - geloofwaardig.

8. De conclusie luidt dat [eiseres] in de bewijsopdracht is geslaagd en dat daarmee de schadeplichtigheid van [gedaagde] ex artikel 7:276 BW vaststaat. De kantonrechter zal hierna de schadevordering van [eiseres] beoordelen.

Schadevergoeding

9. De vordering van [eiseres] valt in de volgende posten uiteen: € 877,41 verhuiskosten, € 932,19 opslagkosten, € 723,04 reiskosten, meerkosten kamerhuur t/m 1 februari 2024 € 9.000,00, € 750,00 smartengeld, € 162,17 eigen bijdrage e.a., derhalve in totaal € 12.445,52. [gedaagde] heeft de vordering per post betwist.

10. Met [gedaagde] is de kantonrechter van oordeel dat qua verhuiskosten alleen de huur- en brandstofkosten voor vergoeding in aanmerking komen. Bij gebrek aan onderbouwing kan de tijd die de vader en de broer van [eiseres] aan de verhuizing hebben besteed niet aan [gedaagde] worden doorberekend, maar worden zij geacht [eiseres] vrijwillig te hebben geholpen. Een bedrag van € 311,03 aan verhuiskosten is toewijsbaar. De opslagkosten van € 932,19 zullen eveneens worden toegewezen. [gedaagde] heeft daartegen aangevoerd dat niet duidelijk is dat de opslagruimte is gebruikt voor de opslag van goederen uit de woning. Echter, gelet op de onderbouwing van deze post door het overleggen van facturen die zien op een opslagbox in de periode 31 augustus 2018 (datum ontruiming door [eiseres]) tot en met februari 2019, is dit voldoende aangetoond. Ook heeft [eiseres] de door haar gestelde extra OV-reiskosten voldoende gemotiveerd. [eiseres] heeft toegelicht dat zij eerst bij een vriend in [woonplaats] en vervolgens bij haar moeder in [woonplaats] heeft geloged en heeft een overzicht van OV-chipkaart account overgelegd. De kale betwisting door [gedaagde] daartegenover volstaat niet. Alleen de € 30,00 die wordt gevorderd omdat haar moeder [eiseres] een keer heeft moeten brengen wordt afgewezen bij gebrek aan onderbouwing. In totaal wordt € 693,04 aan reiskosten toegewezen. Aan *meerprijs kamerhuur* wordt bij gebrek aan gemotiveerde betwisting € 5.700,00 toegewezen (150 x 38 (februari 2019 t/m april 2021)). Voor toewijzing van vergoeding van toekomstige schade is onvoldoende gesteld. Ongewis is hoe lang [eiseres] in haar huidige woning blijft wonen, terwijl het schadetoebrengende feit op enig moment bovendien geacht moet worden te zijn 'uitgewerkt'. Het gevorderde smartengeld wordt afgewezen omdat [eiseres] naar het oordeel van de kantonrechter daarvoor onvoldoende heeft gesteld. De *eigen bijdrage en informatiekosten*, die door [eiseres] zijn onderbouwd door overlegging van facturen, zijn als onvoldoende gemotiveerd betwist eveneens toewijsbaar voor € 162,17.

11. In totaal zal derhalve € 311,03 (verhuiskosten) + € 932,90 (opslagkosten) + € 693,04 (extra reiskosten) + € 5.700,00 (meerprijs kamer) + € 162,17 (eigen bijdrage en informatiekosten) = € 7.799,14 worden toegewezen. De wettelijke rente zal als onweersproken worden toegewezen vanaf de door [eiseres] gestelde ingangsdata.

12. Gelet op de uitkomst zal [gedaagde] worden veroordeeld in de proceskosten. Voor het salaris gemachtigde wordt uitgegaan van het toegewezen bedrag (€ 311,00 per punt) en 4,5 punt (dagvaarding 1, comparitie 1, enquête 1, contra-enquête 1, conclusie na enquête 0,5). Aan [eiseres] is een toevoeging verleend. Daarom zijn in deze zaak de exploitkosten door de griffier voorgeschoten. Wegens het ontbreken van een wettelijke grondslag is een kostenveroordeling met de verplichting tot betaling aan de griffier van de voorgeschoten exploit- en/of advertentiekosten niet mogelijk.

BESLISSING

De kantonrechter:

veroordeelt [gedaagde] tot betaling aan [eiseres] van € 7.799,14 aan schadevergoeding ex artikel 7:276 lid 1 BW, te verhogen met de wettelijke rente vanaf 8 augustus 2019 tot aan de dag van betaling over € 3.250,00 en vanaf 13 november 2018 tot aan de dag van betaling over het meerdere;

veroordeelt [gedaagde] in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van [eiseres] begroot op € 1.509,50 waarvan te betalen:

€ 81,00 aan [eiseres] voor het griffierecht;

€ 1.399,50 aan [eiseres] voor salaris gemachtigde;

€ 29,00 aan [eiseres] voor taxe getuigen;

€ 1.509,50 in totaal

één en ander, voor zover van toepassing, inclusief btw;

veroordeelt [gedaagde] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 62,00 aan salaris gemachtigde, te verhogen met een bedrag van € 68,00 en de exploitkosten van betekening van het vonnis, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw, onder de voorwaarde dat [gedaagde] niet binnen veertien dagen na aanschrijving volledig aan dit vonnis heeft voldaan en betekening van het vonnis pas na veertien dagen na aanschrijving heeft plaatsgevonden;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Noot

Deze zaak is interessant omdat er weinig wordt geprocedeerd over het toekennen van een schadevergoeding bij einde van de huurovereenkomst in dringend-eigen-gebruik-zaken. De huurder moet voor toekenning van een schadevergoeding aantonen dat de verhuurder nooit de wil heeft gehad de woning te betrekken. Welke schade gevorderd kan worden blijkt niet uit de wet. Deze zaak verschaft daar duidelijkheid over. In deze zaak is eerder een voor de feiten relevant tussenvonnis geweest, zie [ECLI:NL:RBAMS:2020:2322](#).

De verhuurder betwist in de procedure dat zij aan huurder mondeling heeft aangegeven de woning nodig te hebben in het kader van dringend eigen gebruik, op grond waarvan de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd. De huurder moet de mondelinge mededeling dat de verhuurder de woning nodig heeft in het kader van dringend eigen gebruik via getuigen bewijzen.

De kantonrechter acht de verklaring van de huurder, de verklaring van een kamerbewoner die het gesprek destijds tussen huurder en verhuurder heeft waargenomen, in welk gesprek de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd in verband met dringend eigen gebruik, en de verklaring van de vader van huurder geloofwaardig mede in samenhang met overige bewijsstukken. De verhuurder als getuige en haar partner als getuige verklaren daarnaast inconsistent.

In het kader van [art. 7:276 BW](#) is het interessant welke opgevoerde schadeposten door de kantonrechter worden toegewezen. De rechter is geheel vrij in het bepalen van de hoogte van de schadevergoeding, zie *Kamerstukken II 1978/79, 14249, nr. 6, p. 6*: 'Het is niet mogelijk hier de normen aan te geven voor de bepaling van de schadeloosstelling aan de huurder ingevolge het voorgestelde zesde lid van artikel 1623d in geval van voorgewend eigen gebruik van de verhuurder. Dat zal nu juist van geval tot geval moeten worden bezien.' Het vorderen van verhuiskosten ligt voor de hand, doch ook andere relevante posten, zie *Handelingen I 1978/79, 14249, p. 1142*, minister De Ruiter: 'Een volgende vraag betrof schadevergoeding in verband met verhuiskosten. Zijn vraag wil ik volmondig bevestigend beantwoorden. De schadevergoeding kan zeker verhuiskosten te boven gaan. Ik denk dat wij het moeten omkeren en moeten zeggen dat verhuiskosten een schadefactor opleveren bij de bepaling van de schadevergoeding, maar dat onder bepaalde omstandigheden daarbij andere zaken betrokken kunnen worden.' De bepalingen van Boek 6 BW in verband met de wettelijke verplichting tot schadevergoeding zijn tevens van toepassing, zie A.M. Langeloo, *Sdu Commentaar Huurrecht*, art. 7:276 BW, C.1.

In deze zaak vordert de huurder een schadebedrag van totaal € 12.445,52: verhuiskosten, opslagkosten, reiskosten, meerkosten nieuwe kamerhuur, smartengeld en kosten eigen bijdrage in verband met de toevoeging. De kosten van de hulp van vader en broer die onder 'verhuiskosten' zijn geschaard en het gevorderde smartengeld worden wegens gebrek aan onderbouwing – mijns inziens terecht – afgewezen.

Ten aanzien van de gevorderde meerkosten voor kamerhuur is vermeldenswaardig dat huurder de schade van nog te betalen huurpenningen tot en met 1 februari 2024 als toekomstige schade vordert. Op grond van [art. 6:97](#) jo. [6:105 BW](#) komt de rechter bij de beoordeling van toekomstige schade de nodige vrijheid toe. De kantonrechter oordeelt mijns inziens terecht dat het vooralsnog onduidelijk is hoe lang huurder nog in de woning blijft wonen, en het schadetoebrengende feit ook op enig moment geacht moet worden te zijn uitgewerkt. De kantonrechter kent de

meerkosten huur slechts toe tot april 2021. De overige posten worden (deels) toegewezen en de huurder wordt een bedrag van € 7.799,14 met wettelijke rente toegewezen.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Hurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 11.6.4.3.

mr. Marten Jeths, Advocaat bij Tomlow Advocaten
