

B I V 10-71

In naam des Konings

EISER

Vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

Rolnummer: 1301591 CV EXPL 11-39355
Vonnis van: 30 augustus 2013
F.no.: 646

Vonnis van de kantonrechter

In z a k e

allen wonende te Amsterdam
eisers
gemachtigde: aanvankelijk G.C. Zijlstra, thans mr. H.M. Meijerink

t e g e n

STICHTING YMERE

gevestigd te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen Ymere
gemachtigde: mr. T.J. de Groot

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 8 november 2011 inhoudende de vordering van eisers met producties
- de conclusie van antwoord van Ymere met producties

Ingevolge het tussenvonnissen van 12 april 2013 zijn vervolgens nog ingediend:

- de conclusie van repliek van eisers met een productie
- de conclusie van dupliek van Ymere.

Daarna is vonnis bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

feiten en omstandigheden

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staan de volgende feiten en omstandigheden vast:
 - a. Eisers hebben allen als huurder in de jaren 2008, 2009, 2010 of 2011 woonruimte gehuurd van Ymere. Bij het aangaan van deze huurovereenkomsten heeft iedere huurder aan Ymere een bedrag betaald van € 115,- ter zake van administratiekosten.
 - b. Eisers hebben zich in 2010 en 2011 tegenover Ymere op het standpunt gesteld dat Ymere met de ontvangst van deze kosten een onredelijk financieel voordeel behaalt. Eisers achten een bedrag van maximaal € 16,50 redelijk en verzoeken Ymere per persoon € 98,50 terug te betalen. Ymere heeft aan dit verzoek geen gevolg gegeven.
 - c. Ymere heeft, tezamen met andere Amsterdamse woningcorporaties verenigd in de AFWC, per 1 januari 2012 afspraken gemaakt met overkoepelende huurdersorganisaties van Amsterdam (HA) over het per die datum in rekening brengen van € 56,50 aan administratiekosten.

Vordering en verweer

2. Eisers vorderen, voor zo veel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,
 - I. voor recht te verklaren dat het beding dat eisers bij het afsluiten van de huurovereenkomsten met Ymere administratiekosten verschuldigd waren, onredelijk was voor zover deze kosten het bedrag van € 16,50 te boven gingen;
 - II. dit beding nietig te verklaren;
 - III. Ymere te veroordelen om aan iedere eiser een bedrag te betalen van € 98,50;
 - IV. met veroordeling van Ymere in de proceskosten.
3. Ymere verweert zich tegen de vorderingen en verzoekt deze af te wijzen met veroordeling van eisers in de proceskosten.

4. De argumenten die partijen aan hun standpunten ten grondslag leggen zullen hierna worden besproken.

Beoordeling

5. De Hoge Raad heeft op 6 april 2012 (NJ 2012/232) uitspraak gedaan over de door Ymere aan huurders van het complex Nellestein in rekening gebrachte administratiekosten. De Hoge Raad liet het arrest van het gerechtshof Amsterdam, dat slechts een bedrag aan € 16,50 aan administratiekosten redelijk oordeelde, in stand. De Hoge Raad overwoog daarbij dat art. 7:264 lid 1 BW grenzen stelt aan de vrijheid van partijen bij een huurovereenkomst om voor zich zelf een voordeel te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat. Van een niet-redelijk voordeel is sprake indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. In de zaak Nellestein achtten kantonrechter en gerechtshof € 16,50 een redelijke vergoeding voor de door Ymere geleverde prestatie, en achtten het meerdere niet redelijk.
6. De kantonrechter is van oordeel dat niet dan wel onvoldoende is gebleken dat de onderhavige zaak zich wezenlijk onderscheidt van die met betrekking tot Nellestein.
7. De kantonrechter acht daarom geen goede gronden aanwezig om tot een ander oordeel te komen dan het gerechtshof in de hierboven genoemde zaak, welk oordeel zoals vermeld door de Hoge Raad in stand is gelaten.
8. Dat betekent dat slechts € 16,50 een redelijke vergoeding is voor de door Ymere geleverde administratieve diensten. De meerdere in rekening gebrachte kosten vormen daarmee een onredelijk voordeel.
9. Zulks brengt met zich dat de verzochte verklaring voor recht zal worden toegewezen.
10. Het beding waarbij aan eisers een bedrag van € 115,- aan administratieve kosten in rekening is gebracht, is daarmee nietig, waarbij wordt overwogen dat € 16,50 wel redelijk zou zijn geweest.
11. Op grond van het bovenstaande is door eisers ieder € 98,50 onverschuldigd aan Ymere betaald. Ymere wordt veroordeeld dit aan eisers terug te storten.
12. Als de in het ongelijk gestelde partij zal Ymere in de proceskosten worden veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. veroordeelt Ymere tot betaling aan iedere eiser van € 98,50;
- II. veroordeelt Ymere in de proceskosten, aan de zijde van eisers tot op heden begroot op:

-griffierecht:	€ 202,00
-kosten dagvaarding:	€ 90,81
-salaris gemachtigde:	€ 350,00

Totaal:	€ 642,81

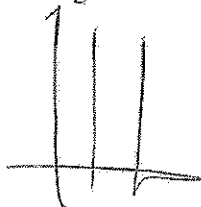
Inclusief eventueel verschuldigde BTW;

III. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

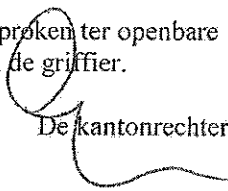
IV. wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. G.C. Boot, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 30 augustus 2013 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier



De kantonrechter



Voor grosse conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam

