

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 7293002 CV EXPL 18-23275

vonnis van: 29 maart 2019

fno.: 515

vonnis van de kantonrechter**In z a k e****1. Ursula ABLINGER,**

2.]

3. .

4.]

5. .

6. .

7.]

8.]

9. .

10.

allen wonende te Amsterdam,

eisers,

nader te noemen: Ablinger c.s.,

gemachtigde: G.C. Zijlstra,

t e g e n**de besloten vennootschap CAMELOT BEHEER B.V.,**

gevestigd te Eindhoven,

gedaagde,

nader te noemen: Camelot Beheer,

gemachtigde: mr. J.M.M. Menu.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 11 oktober 2018, met producties;
- antwoord;
- instructievonnis;
- repliek;
- dupliek;
- dagbepaling vonnis.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:
 - 1.1. Ablinger c.s. zijn in de periode van november 2017 tot januari 2018 een huurovereenkomst aangegaan voor een woonruimte in het Wasa-complex, gelegen aan de Barajasweg en de Naritraweg te Amsterdam.
 - 1.2. Het Wasa-complex bestaat uit 358 kleine woningen, hoofdzakelijk bedoeld voor studenten, jongeren en statushouders.
 - 1.3. Camelot Beheer is ontwikkelaar van het complex en de woningen worden door Camelot Beheer verhuurd.
 - 1.4. In artikel 5 van de huurovereenkomst van Ablinger c.s. is een bedrag van € 202,50 opgenomen wegens toegang tot en onderhoud van Mycastle en € 100,00 wegens schoonmaakkosten.
 - 1.5. Bij brief van 23 april 2018 heeft de gemachtigde van Ablinger c.s. aan Camelot Beheer verzocht om aan ieder van Ablinger c.s. € 302,50 terug te betalen. In de brief wordt vermeld dat in de visie van Ablinger c.s. sprake is van een onredelijk beding als bedoeld in artikel 7:264 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW).
 - 1.6. Camelot Beheer is niet overgegaan tot betaling.

Vordering

2. Ablinger c.s. vorderen een verklaring voor recht dat de bedingen waarop Camelot Beheer zich beroept onredelijk zijn en nietig worden verklaard. Verder vorderen Ablinger c.s. veroordeling van Camelot Beheer tot betaling van € 302,50 aan ieder van Ablinger c.s. met veroordeling van Camelot Beheer in de buitengerechtelijke kosten van € 517,28 en de wettelijke rente per 9 juli 2018, alles met veroordeling van Camelot Beheer in de kosten van dit geding. Ablinger c.s. stellen hiertoe, zakelijk weergegeven en voor zover hier van belang het volgende. In beide gevallen is sprake van een onredelijk beding als bedoeld in artikel 7:264 lid 1 BW. De kosten van Mycastle dient Camelot Beheer te bestrijden uit haar eigen exploitatie. Het is de eigen keuze geweest om digitaal met Ablinger c.s. te communiceren en voor de toegang van een dergelijk systeem behoort de huurder geen bijdrage te betalen. Het verhuren van woonruimte brengt nu eenmaal kosten met zich mee en die dient Camelot Beheer te bestrijden uit de huuropbrengst. Camelot Beheer kan deze niet middels een eenmalige bijdrage bovenop de huurprijs aan Ablinger c.s. in rekening brengen. Dat is onredelijk, aldus Ablinger c.s.. Voor zover er de mogelijkheid bestaat middels dit systeem klachten te melden, rust op Camelot Beheer als verhuurder de verplichting te reageren op de meldingen van de huurders. Daarvoor is een digitaal platform niet noodzakelijk. Met betrekking tot de schoonmaakkosten voeren Ablinger c.s. aan dat zij niet hoeven te betalen voor het professioneel reinigen van het gehuurde.

Verweer

3. Camelot Beheer betwist de vorderingen van Ablinger c.s. en voert daartoe het volgende aan, zakelijk weergegeven en voor zover hier van belang. Op grond van de heersende

leer inzake artikel 7:264 lid 1 BW hanteren Ablinger c.s. een onjuiste nietigheidstoets, aldus Camelot Beheer. Niet doorslaggevend is of in dit geval niet of het primaire belang van Ablinger c.s. wordt gediend, maar moet worden getoetst of tegenover het bedongen voordeel geen of een te verwaarloosbare tegenprestatie staat. In dit geval moet dus worden getoetst of en welke tegenprestatie Camelot Beheer heeft verricht in ruil voor de bedongen kosten van € 202,50 voor Mycastle en € 100,00 voor de schoonmaakkosten en subsidiair moet getoetst worden in hoeverre partijen daarbij over en weer gebaat zijn. Bij die toets moet vooral worden meegewogen dat Camelot Beheer geen corporatie of toegelaten instelling is, maar een private onderneming die op commerciële wijze een investering tracht terug te verdienen. Mycastle is een portal, speciaal ontwikkeld voor Camelot Beheer en dient als persoonlijke website voor de huurders. De huurders hebben er baat bij dat zij gebruik kunnen maken van deze dienst. De reinigingskosten zijn ook niet onredelijk. Ablinger c.s. zijn erbij gebaat dat aan het eind van de huurovereenkomst een professionele schoonmaak plaatsvindt en onredelijk is het evenmin, nu het bedrijf hogere schoonmaakkosten aan Camelot Beheer berekent.

Beoordeling

4. De vraag ligt voor of de bedingen die Camelot Beheer in de huurovereenkomst heeft opgenomen, waarin is bepaald dat Ablinger c.s. een éénmalige vergoeding van € 202,50 voor Mycastle en € 100,00 voor schoonmaakkosten verschuldigd zijn, in strijd is met artikel 7:264 lid 1 BW. Dat artikel bepaalt dat elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voor zover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, nietig is.
5. Bij beantwoording van voornoemde vraag dient tot uitgangspunt het criterium dat de Hoge Raad in zijn arrest van 6 april 2012 heeft geformuleerd:

“Hoewel partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel vrij zijn om een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, stelt art. 7:264 lid 1 BW grenzen aan die vrijheid om de partijen tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst te beschermen (Kamerstukken II 1976/77, 14 175, nr. 3, p. 31). Daarbij moet met name gedacht worden aan de situatie waarin bij het aangaan van de huurovereenkomst de ene partij — veelal de aspirant-huurder — ten opzichte van de andere partij niet in een voldoende gelijkwaardige positie verkeert om te voorkomen dat een dergelijk door die wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen. Met het oog op de effectiviteit van de bescherming die art. 7:264 lid 1 tegen dergelijke situaties biedt, moet als uitgangspunt worden genomen dat van ‘een niet redelijk voordeel’ sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat onderdeel 2.1 dat op een andere uitleg van art. 7:264 lid 1 berust, faalt. (...) Onderdeel 2.2, faalt omdat het hof geen rechtsregel heeft geschonden door bij de beoordeling van de redelijkheid van de op grond van het onderhavige beding aan de huurder in rekening gebrachte kosten, de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in art.11 BBSH zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen op het terrein van de volkshuisvesting vervullen, als gezichtspunt in aanmerking te nemen.”

6. De ratio van artikel 7:264 lid 1 BW is gelegen in de beschermingsgedachte van de aspirant huurder ten opzichte van de verhuurder. Het is vaste rechtspraak dat kosten die geacht worden inherent te zijn aan de normale woningexploitatie, niet (extra) afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen worden gebracht. De kantonrechter volgt niet de conclusie van Camelot Beheer dat de Hoge Raad in zijn arrest van 6 april 2012 dit uitgangspunt heeft genuanceerd, in die zin dat bij de beoordeling van de vraag of het kosten betreft die extra in rekening gebracht mogen worden aan huurders een onderscheid gemaakt moet worden tussen toegelaten instellingen en verhuurders in de geliberaliseerde sector.
7. De kosten waarvoor de Mycastle bijdrage een vergoeding geven houden volgens Camelot Beheer verband met een speciaal voor haar ontwikkeld portal. Het is een persoonlijke website voor de huurders die aan de verschillende Camelot IT-systemen is gekoppeld, zowel operationele als financiële. Als er vragen zijn van de huurder kan deze ze via Mycastle stellen. Deze systemen worden binnen de Camelot Europe organisatie door een eigen ICT afdeling draaiende gehouden en onderhouden en dat heeft een bepaalde kostprijs. In de Mycastle-bijdrage zijn tevens de specifieke administratieve handelingen inbegrepen die Camelot Beheer heeft verricht. Dat ziet volgens Camelot Beheer op de volgende handelingen.
 - Wervings- en advertentiekosten;
 - Onderhoud en beheer website (wervingsdeel)
 - Inrichten modelwoning voor bezichtiging;
 - Voeren persoonlijk intakegesprek
 - Plannen en uitvoering bezichtiging
 - Opstellen huurcontract
 - Verwerking persoonlijke gegevens in huurcontract en administratie;
 - Aanmaken huurdersaccount t.b.v. online portaal (info, storingen e.d.);
 - Opstellen en drukken informatiemateriaal en brochures;
 - Uitvoeren kredietwaardigheidscheck;
 - Vaste kosten externe credit check;
 - Opmaken opnamestaat dat aan contract is gehecht;
 - Sleuteloverhandiging en programmeren/beheren ILOQ sleutelsysteem;
 - Mutaties wachtlijststelsysteem;
 - Opstellen en invoeren huuradministratiesysteem;
 - Beheer- en onderhoudsregistratie;
 - Research en controleren van stukken, waaronder identiteitsbewijzen en inkomensgegevens; inspectie aanvang huur;
 - Inspectie einde huur
 - Opleveringsstaat einde huur;
 - Opstellen, bespreken en toelichten huisregels;
 - Verwerken en administreren opzegging en bevestiging aan huurder.
8. De kantonrechter is met Ablinger c.s. van oordeel dat genoemde kosten uitsluitend dan wel in overwegende mate het belang van Camelot Beheer als verhuurder dienen. Zij worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie en dienen derhalve uit de huurprijs bestreden te worden. Daarom mogen zij niet afzonderlijk aan de huurder in rekening gebracht worden. Het enkele feit dat Camelot Beheer niet handelt in hoedanigheid van toegelaten instelling, maakt zoals hiervoor al is overwogen, dit oordeel niet anders. Het enkele gegeven dat Camelot Beheer voor de werkzaamheden

een digitaal platform heeft ingericht, maakt een en ander ook niet anders, nog daargelaten dat een belangrijk deel van de hiervoor genoemde activiteiten geen enkel verband houdt met het digitale platform.

9. Een en ander brengt mee dat het in rekening brengen van de onder hiervoor genoemde kosten onder de noemer MyCastle een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW oplevert. Het beding op grond waarvan Ablinger c.s. een bedrag € 202,50 verschuldigd zijn levert in zoverre een niet redelijk voordeel op en is nietig. De vordering van een verklaring voor recht is in zoverre toewijsbaar.
10. Bij de schoonmaakkosten geldt evenzeer dat bij de beoordeling van belang is of de huurder is gebaat is bij de prestatie waarvoor door de verhuurder kosten in rekening worden gebracht.
11. Het hof heeft in zijn arrest dat vooraf ging aan het bovenbedoelde arrest van de Hoge Raad (Hof Amsterdam 29 juni 2010, WR 2011, 32) in verband daarmee overwogen (r.o. 3.5 van het hofarrest):
“Het hof neemt, net als kantonrechter, tot uitgangspunt bij zijn toetsing dat in ieder geval sprake is van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder indien en voor zover de huurder niet is gebaat door de prestatie waarvoor de desbetreffende vergoeding in rekening wordt gebracht — waaronder het hof mede begrijpt het geval waarin de verhuurder zelf in overwegende mate is gebaat bij die prestatie — en dat dit nog niet betekent dat de kosten waardoor de huurder wel is gebaat zonder meer als redelijk dienen te gelden, maar dat al naar gelang de aard van dergelijke kosten en de omstandigheden van het geval deze ook als niet redelijk kunnen worden aangemerkt.”
12. Hierover werd in cassatie geklaagd in onderdeel 2.1 van het cassatiemiddel. De Hoge Raad vat deze klacht samen als volgt (r.o. 3.4):
“(…) Het hof gaat er volgens het onderdeel aan voorbij dat het ieder der partijen vrijstaat bij een overeenkomst een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een specifieke verplichting tegenover staat. Daarmee wordt tevens de strekking van art. 7:264 lid 1 BW miskend, aldus nog steeds onderdeel 2.1, die blijkens de wetsgeschiedenis hierin bestaat dat met deze bepaling wordt beoogd misstanden bij het aangaan van de overeenkomst tegen te gaan, waarmee op gespannen voet staat het uitgangspunt van het hof dat bedingen waardoor de huurder niet is gebaat en/of de verhuurder in overwegende mate is gebaat in ieder geval als onredelijk worden aangemerkt.”
13. Het is in deze context dat de Hoge Raad naar aanleiding van dit cassatiemiddel overweegt zoals hiervoor al in rechtsoverweging 5 is overwogen. Verder verdient aantekening dat de Hoge Raad in de hiervoor geciteerde overweging overweegt dat van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW sprake is indien tegenover het voordeel van de verhuurder (de ontvangst van extra inkomsten) ‘... geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.’ Het gebruik van het woord ‘tegenprestatie’ (in plaats van slechts ‘prestatie’) duidt op een prestatie die tegenover de prestatie van de huurder staat. Gegeven de context waarin de Hoge Raad deze woorden plaatst – de noodzaak tot effectiviteit van een regel gericht op het voorkomen van misbruik door een wederpartij in een machtspositie – is niet goed voorstelbaar dat de Hoge Raad daarbij mede het oog kan hebben gehad op een prestatie waarbij de huurder niet is gebaat. Als

onder 'tegenprestatie' in dit verband ook zou worden verstaan verrichtingen die slechts het belang van de verhuurder dienen, zou dat immers de deur openzetten voor het misbruik dat de wetgever juist heeft beoogd tegen te gaan.

14. Niet in debat is dat de schoonmaakkosten die door Ablinger c.s. betaald zijn, zien op de schoonmaak van het gehuurde na afloop van de huurovereenkomst. Deze kosten en deze werkzaamheden zijn extra werkzaamheden die door Camelot Beheer gewenst worden, maar die geen enkele invloed hebben op de door Camelot Beheer van Ablinger c.s. verwachte schoonmaakwerkzaamheden in het kader van het opleveren van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst. Daarmee is naar het oordeel van de kantonrechter op geen enkele wijze sprake van een profijt van Ablinger c.s. De huurovereenkomst is al geëindigd op het moment dat de kosten gemaakt worden, zodat niet valt in te zien welk profijt een huurder daarvan heeft. De keuze van Camelot Beheer om na vertrek van de huurder de woning en de zich daarin bevindende inboedel professioneel te laten reinigen is een wens van Camelot Beheer, waarvoor zij de kosten dient te dragen.
15. Een en ander brengt mee dat het in rekening brengen van de onder hiervoor genoemde schoonmaakkosten eveneens een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW oplevert. Het beding op grond waarvan Ablinger c.s. een bedrag € 100,00 verschuldigd zijn levert in zoverre een niet redelijk voordeel op en is nietig. De vordering van een verklaring voor recht is in zoverre toewijsbaar.
16. Dat leidt er eveneens toe dat Camelot Beheer gehouden is de door Ablinger c.s. betaalde kosten terug te betalen. De hoogte en de verschuldigdheid van de buitengerechtelijke incassokosten is door Camelot Beheer niet bestreden, zodat deze eveneens toewijsbaar zijn.
17. Bij deze uitslag wordt Camelot Beheer als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van dit geding.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. verklaart voor recht dat het beding dat Ablinger c.s. bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Camelot Beheer een bedrag van € 202,50 aan "kosten toegang en onderhoud Mycastle" verschuldigd waren en het beding dat Ablinger c.s. bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Camelot Beheer een bedrag van € 100,00 aan schoonmaakkosten verschuldigd waren onredelijk zijn;
- II. verklaart deze bedingen nietig;
- III. veroordeelt Camelot Beheer tot betaling van:
 - € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening aan Ablinger;
 - € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening aan [REDACTED]

- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening aan [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening aan [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening [REDACTED]
- € 302,50 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 juli 2018 tot aan de voldoening [REDACTED]
- € 517,28 aan buitengerechtelijke incassokosten;

IV. veroordeelt Camelot Beheer in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Ablinger c.s. begroot op:

| | | |
|--------------|---|--------|
| exploot | € | 98,01 |
| salaris | € | 420,00 |
| griffierecht | € | 226,00 |

totaal € 744,01
voor zover van toepassing, inclusief btw;

V. veroordeelt Camelot Beheer in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 60,00 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 Camelot Beheer 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;

VI. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

VII. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. E. Pennink, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 29 maart 2019 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor de griffier
De griffier van de rechtbank Amsterdam