

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Civiel recht
Kantonrechter
Fno.: 869

Zaaknummer: 10637501 \ CV EXPL 23-10544

Vonnis van 17 oktober 2024

in de zaak van



allen wonende te Amsterdam
nader te noemen: de huurders
gemachtigde: G.C. Zijlstra

tegen

de stichting Stichting Woonzorg Nederland
gevestigd te Amstelveen
gedaagde
nader te noemen: de verhuurder
gemachtigde: mr. R.S. Namjesky

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 12 oktober 2023,
- de mondelinge behandeling van 14 maart 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt,

In de rolbeslissing van 21 maart 2024 staat het volgende vermeld:

Artikel 4.3 van de huurovereenkomst luidt voor zover van belang:

"Op verzoek van huurder wordt de woning door verhuurder in gestoffeerde staat aan huurder verhuurd. In bijlage D. van deze huurovereenkomst is gespecificeerd uit welke onderdelen de stoffering bestaat inclusief het bijbehorende maandelijks te betalen voorschot."

Alvorens te kunnen beslissen wordt gedaagde wordt in de gelegenheid gesteld zich bij akte erover uit te laten met welke eisers in deze procedure de stoffering was overeengekomen en bij welke huurovereenkomsten de genoemde bijlage D was gevoegd. Gedaagde dient daarbij kopieën van alle bij de verschillende huurovereenkomsten behorende bijlagen D in het geding te brengen.

Eisers zullen daarna in de gelegenheid worden gesteld daar bij akte op te reageren.

- de verhuurder heeft op 4 april 2024 een akte ingediend,
 - de huurders hebben op 2 mei 2024 een antwoordakte ingediend,
- Tenslotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1.

De huurders zijn allen in het jaar 2019 huurder geweest van een onzelfstandige woonruimte in het complex aan de Slotermeerlaan 1 te Amsterdam. Dit complex bestaat uit 219 onzelfstandige woonruimten, die door de verhuurder op basis van de Leegstandwet zijn verhuurd, omdat het complex binnen afzienbare tijd plaats dient te maken voor ver- of nieuwbouw. Beheerder is Camelot Vastgoedbeheer B.V.

2.2

In de door de verhuurder met alle huurders ondertekende huurovereenkomsten is onder meer het volgende bepaald:

“4.3

(...)

Op verzoek van de huurder wordt de woning door verhuurder in gestoffeerde staat aan huurder verhuurd. In bijlage D. van deze overeenkomst is gespecificeerd uit welke onderdelen de stoffering bestaat inclusief het bijbehorende maandelijks te betalen voorschot.

Het door huurder ter zake van service- en stofferings/inrichtingskosten aan verhuurder te betalen voorschotbedrag bedraagt € 141,11.

(...)

4.12 In bijlage D. een opsomming van kosten welke zijn te verrekenen in de service- en stofferingskosten.

(...)

5.17

In de studio is reeds een verlijmd PVC-vloer aanwezig. Het hier overheen aanbrengen van vloerbedekking zoals plavuizen, tegels, parket, laminaat, houten en kurken vloeren en dergelijke is niet toegestaan voor zover dat voor beschadigingen van de PVC-vloer leidt. (...)

2.3

In de uitspraak van de huurcommissie van 29 april 2021 (verzonden op 2 juli 2021, zaaknummer 160820) die betrekking heeft op het servicekostenjaar 2018 voor hetzelfde complex als het onderhavige, zijn de kosten voor stoffering op nihil gesteld, zonder dat daaraan een overweging is gewijd. De verhuurder heeft zich vervolgens tot de kantonrechter te Amsterdam gewend en gesteld dat de huurcommissie de post stoffering ten onrechte zonder nadere motivering op nihil heeft gesteld en een verklaring voor recht gevorderd dat de stofferingskosten over de jaren 2017 en 2018 verschuldigd zijn. De kantonrechter heeft deze vordering in de uitspraak van 28 april 2022 (zaaknummer 9473100 CV EXPL 21-14199) afgewezen, omdat de verhuurder heeft nagelaten inzichtelijk te maken hoe de in rekening gebrachte kosten tot stand zijn gekomen, waardoor niet beoordeeld kon worden of de betaalde voorschotten ter zake van stoffering redelijk zijn.

2.4

De verhuurder heeft op 28 februari 2021 de afrekening van de servicekosten over het kalenderjaar 2019 aan de huurders gestuurd. In de afrekening is een post voor “stoffering” opgenomen, die in hoogte afhankelijk is van dat deel van het jaar 2019, dat elk der huurders de woonruimte heeft gehuurd en van de grootte van de kamers.

2.5

Omdat de huurders het met deze afrekening niet eens waren hebben zij de huurcommissie op 30 juni 2022 verzocht de servicekosten over het jaar 2019 vast te stellen. De rapporteur van de huurcommissie heeft op 23 februari 2023 een onderzoek ingesteld en daarvan een rapport opgemaakt. In dat rapport is onder meer het volgende vermeld:

“De verhuurder heeft een factuur van S-Pod verstrekt voor de levering en plaatsing van PVC-vloeren. De factuuromschrijving vermeldt: “leveren & leggen PVC vinylstrook (herlegbaar)...”.

In de uitspraak in de zaak 439513 is de PVC-vloer daarom als een duurzame, roerende zaak aangemerkt. De rapporteur neemt dat oordeel over.

De vergoeding voor de stoffering is conform de door de verhuurder verstrekte eindafrekening. (...)

2.6

Op 1 mei 2023 is de zaak mondeling behandeld door de huurcommissie, waarna de huurcommissie uitspraak heeft gedaan (verzonden op 12 mei 2023, zaaknummer 525470). In deze uitspraak staat onder meer het volgende:

“(…) De verhuurder heeft zijn stelling dat de pvc-vloer roerend is voldoende aannemelijk gemaakt door overlegging van de factuur van de leverancier met de opmerking dat die herlegbaar is. Ter zitting heeft de verhuurder verklaard dat de vloer in de praktijk inderdaad ook herlegbaar is. De commissie is er daarnaast mee bekend dat in de markt herlegbare pvc-vloeren worden aangeboden. De huurders stellen daar tegenover dat de vloer zodanig verlijmd is, dat die niet zonder schade kan worden weggenomen. Een van de huurders heeft ter zitting nader bewijs van die stelling aangeboden in de vorm van videomateriaal. Dat bewijsaanbod is te laat en had voor de zitting aangeboden moeten zijn. Nu de stelling van de verhuurder onvoldoende door de huurders is weerlegd, volgt de commissie het rapport. (…)”

2.7

De huurders hebben een inspectierapport van R.A. Boom (hierna: Boom) van MUBOMA (adviesbureau parket- laminaat- kurk, plankenvloeren, pvc en marmoleum in stroken of in zwevende uitvoering) van 1 juli 2023 overgelegd, waarin onder meer het volgende staat:

“(…) Vraagstelling 1:

Is de gebruikte lijm bij de Pvc vloer verwijderbaar?

(…)

Conclusie vraagstelling 1

Als de Pvc en de lijm zowel van de backing als van de bouwvloer worden verwijderd ontstaat er een aanzienlijke schade, zowel aan de Pvc stroken als aan de bouwvloer. Er is bij deze vloer sprake van een vaste vloerbedekking.

Vraagstelling 2:

Zijn de Pvc stroken daadwerkelijk herbruikbaar en herlegbaar na verwijdering?

Beantwoording vraagstelling 2:

Nee, de stroken zijn na verwijdering niet herbruikbaar dan wel herlegbaar (voor de reden hiervoor, zie beantwoording vraagstelling 1).

(…)

Dit type Pvc, zoals door mij aangetroffen, is plus minus 2,5 mm dik en heeft de benaming Dryback Pvc. (…)

Een ander type Pvc, namelijk Click Pvc, heeft een dikte variërend van 4 tot 8 mm en is rondom voorzien van een clickverbinding. Dit type Pvc wordt zwevend op een zwevende tussenvloer gelegd welke 1 tot 2 mm dik is door middel van het in elkaar klikken van de delen. Dit type click Pvc is te demonteren, hergebruiken, herleggen en verhuisbaar. Het gaat hier echter om een totaal ander type Pvc met een clickverbinding welke voor wat betreft het hergebruiken en herleggen op geen enkele wijze is te vergelijken met een verlijmd Dryback Pvc. (…)”

2.8

De verhuurder heeft een e-mail van 19 september 2023 overgelegd van H. van Leeuwen, directeur van de firma S-pod, de leverancier van de pvc-vloeren, waarin onder meer het volgende staat:

“(…) De zand cementvloer is indertijd opgeleverd inclusief door ons aangebrachte egaline afwerking. Dit is de basis geweest (onroerend) voor het plaatsen van vinyl stroken.

Deze vinyl stroken zijn uit te nemen zonder beschadiging van betekenis, simpelweg door de vloerdelen te verwarmen met een verfhöhn. De lijm zal hierdoor weer geactiveerd worden waarna de betreffende stroken uitgenomen kunnen worden (roerend).

Oplosmiddel/thinner zijn volstrekt verboden middelen op vinyl vloeren en dat hoort een “deskundige” te weten. (…)”

2.9

Huurders hebben een e-mail van R.A. Boom van 2 november 2023 aan Stichting !Woon overgelegd, waarin hij nadere vragen beantwoordt over de verwijderbaarheid van de pvc-vloer.

2.10

In de door de verhuurder overgelegde Bijlage D (behorend bij de huurcontracten van de eisers nr. 1, 10, 12 en 15) staat onder meer het volgende vermeld:

(...)

STOFFERING EN INRICHTING

Huurder heeft gevraagd het appartement als volgt in te richten en uit te rusten:

- | | |
|---|---------------------|
| - Vloerbedekking van PVC-laminaat vloerstroken met bijbehorend overgangsprofiel | |
| - Gordijnen inclusief rails en confectie | Totaal voorschot |
| - 1 pits elektrisch kooktoestel | à € 24,80 per maand |
- (...)"

2.11

In de door de verhuurder overgelegde Bijlage "F" (behorend bij de huurcontracten van de eisers nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 28 en 30) staat onder meer het volgende vermeld:

"OVERZICHT SERVICEKOSTEN

Servicekostencomponenten welke kosten conform het besluit servicekosten kunnen worden doorbelast aan huurder:

(...)

- Roerende zaken

(...)"

3. Het geschil

3.1

Huurders vorderen - samengevat - dat de kantonrechter de servicekosten voor het jaar 2019 vaststelt op de in de dagvaarding per huurder genoemde bedragen, met veroordeling van de verhuurder in de kosten van deze procedure.

3.2

De huurders leggen in de dagvaarding het volgende ten grondslag aan hun vordering. Het bezwaar richt zich tegen de post "stoffering", althans het in rekening brengen van kosten voor het gebruik van de pvc-vloer in de woonruimtes. De huurcommissie heeft de vloer als roerend aangemerkt, omdat in een factuur van de leverancier van de vloer vermeld staat dat deze herlegbaar is. Huurders stellen zich op het standpunt dat de vloer niet herlegbaar of roerend is: de vloer is verlijmd aan de bouwvloer en dus niet uitneembaar, hetgeen ook vermeld staat in art. 5.17 van de huurovereenkomst. De vloer is duurzaam verbonden aan de onroerende zaak, te weten het gehuurde, kan niet op eenvoudige wijze worden verwijderd, en wordt onherstelbaar beschadigd bij verwijdering. De vloer is derhalve bestanddeel van de onroerende zaak en dus zelf ook onroerend. De vergoeding daarvoor dient bestreden te worden uit de kale huurprijs en niet via de servicekosten. De door huurders ingeschakelde deskundige R.A. Boom heeft vastgesteld dat de vloerstroken niet herbruikbaar of herlegbaar zijn, omdat bij verwijdering schade ontstaat aan zowel de bouwvloer als de pvc-stroken. De huurcommissie heeft dit ook al beslist in een eerdere procedure over de servicekosten in het jaar 2018, welke uitspraak door de kantonrechter in stand is gelaten.

3.3

De verhuurder voert het volgende verweer. Zij stelt dat de huurcommissie terecht geoordeeld heeft dat de pvc-vloer een roerende zaak is en dat de huurcommissie dit ook al in een eerdere uitspraak van 30 mei 2022 (zaaknummer 439513) over dit complex heeft vastgesteld. Dat art. 5.17 van de huurovereenkomst vermeldt dat een verlijmde pvc-vloer aanwezig is, betekent nog niet dat deze onroerend is, Of de vloer herlegbaar is, is niet relevant voor de vraag of deze roerend dan wel onroerend is. Het gaat er om dat de vloer zonder beschadiging van betekenis aan de vloer of de woonruimte kan worden verwijderd. Dat dit zo is blijkt ook uit de factuur van de leverancier. De verhuurder verwijst naar de verklaring van H. van Leeuwen, directeur van de leverancier, de firma S-pod, die adviseert de vloerdelen bij het verwijderen met een fohn of heteluchtpistool te verwarmen, waardoor de lijm zacht wordt. Daarna zijn de vloerdelen eenvoudig los te halen. De verhuurder bestrijdt de onafhankelijkheid van de door de huurders aangedragen deskundige R.A. Boom en hetgeen in zijn rapport vermeld staat. De verhuurder is door de huurders niet betrokken bij dit onderzoek en Boom komt niet voor in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD). Daarom komt aan dit rapport geen bewijskracht toe. De verhuurder betwist de vaststelling van Boom dat de vloer aan te merken is als "vaste vloerbedekking" en dat de vloer, nadat die geschuurd is, niet hoeft te worden geëgaliseerd. De verhuurder betwist voorts de constatering van Boom, in het bijzonder dat de pvc-stroken niet zonder schade van betekenis kunnen worden verwijderd, alsmede dat hij zijn constatering ter plaatse heeft vastgesteld. Het beroep op de uitspraak van de kantonrechter van 28 april 2022 (zie hierboven in rov. 2.3) gaat evenmin op, omdat de kantonrechter zich in die uitspraak niet inhoudelijk gebogen heeft over de vraag of de pvc-vloer al dan niet onroerend is. De verhuurder concludeert tot niet-ontvankelijkheid van de huurders, dan wel tot afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van de huurders in de kosten van deze procedure.

3.4

De verhuurder heeft bij akte na rolbeslissing voor vier van de huurders de in art. 4.3 genoemde Bijlage D overgelegd en voor 17 van de huurders een Bijlage "F" (zie hierboven in rov. 2.9 en 2.10). Ten aanzien van 10 huurders is geen Bijlage overgelegd. De verhuurder stelt dat ten aanzien van de huurders waarvan bijlage D is overgelegd geldt dat de daarin genoemde stoffering en inrichting, waaronder de pvc-vloer, is overeengekomen. In de Bijlage "F" wordt als servicekostenpost "roerende zaken" genoemd, welke zaken zien op stoffering, waaronder de pvc-vloer.

3.5

De huurders voeren bij antwoordakte na de rolbeslissing aan dat zij blijven bij hun standpunt dat de pvc-vloer een onroerende zaak is. Daarnaast menen zij dat sprake is van een oneerlijk beding in de zin van de Richtlijn 93/13 EG (Richtlijn oneerlijke bedingen). Ten aanzien van de huurders waarvoor geen Bijlage is overgelegd en de huurders waarvoor Bijlage "F" is overgelegd, waarin niet wordt gerept over de pvc-vloer, stellen zij dat er geen sprake van is dat deze huurders met de verhuurder zijn overeengekomen dat stoffering tot de huurovereenkomst behoort. In art. 4.3 van de huurovereenkomst staat immers dat stoffering wordt aangebracht "indien huurder daarom verzoekt" en dat in dat geval de stoffering zal worden gespecificeerd in Bijlage D: er is noch sprake van een verzoek, noch van deze Bijlage waarin sprake is van de genoemde specificatie. Ten aanzien van de huurders waarvoor wel een Bijlage D is overgelegd geldt dat er geen sprake van is dat een van deze huurders gevraagd heeft om het gehuurde met een pvc-vloer in te richten: de vloer lag er al toen zij de huurovereenkomst tekenden, hetgeen ook blijkt uit art. 5.17 van de huurovereenkomst en de factuur van de leverancier van de pvc-vloer die dateert uit 2015,

derhalve voor het sluiten van de huurovereenkomsten met deze huurders. Deze huurders hadden geen keuze, dat is oneerlijk en daarmee heeft de verhuurder het recht verspeeld om aan deze huurders achteraf kosten voor de pvc-vloer in rekening te brengen.

3.6

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1

De huurders vorderen op grond van art. 7:262 BW een beslissing van de kantonrechter over hetgeen waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht en een uitspraak is gedaan op 1 mei 2023 (verzonden op 12 mei 2023). De vordering is tijdig ingesteld. Door de onderhavige vordering is de gehele beslissing van de huurcommissie komen te vervallen. Nu het bezwaar van de huurders zich enkel richt tegen de beslissing over de post "stoffering" zal de kantonrechter in het eindvonnis de servicekosten voor de overige posten vaststellen op de door de huurcommissie vastgestelde bedragen.

Ambtshalve toetsing

4.2

De huurovereenkomsten die in deze procedure centraal staan zijn gesloten met een consument. Daarom moet ambtshalve worden getoetst aan het Europese en Nederlandse consumentenrecht, met name aan Richtlijn 93/13 EG (de Richtlijn oneerlijke bedingen). Bij die beoordeling is van belang of bedingen waaraan een consument is gebonden, zonder dat daarover afzonderlijk is onderhandeld, waarop de verhuurder zich voor de vordering beroept of kan beroepen, in strijd met de goede trouw het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoren. Of de verhuurder de consument ook daadwerkelijk aan die afspraken houdt, of in de praktijk alleen naleving van wettelijke bepalingen verlangt, is in dit verband niet relevant. Ingevolge artikel 4 lid 2 van de Richtlijn heeft de beoordeling van het oneerlijke karakter van deze bedingen geen betrekking op bepalingen van het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst, noch op de gelijkwaardigheid van enerzijds de prijs of vergoeding en anderzijds de als tegenprestatie te leveren goederen (zogenaamde kernbedingen, tenzij deze bedingen niet duidelijk en begrijpelijk zijn geformuleerd.

4.3

Allereerst moet daarom ambtshalve worden beoordeeld op welke bedingen de verhuurder een beroep doet of had kunnen doen in deze procedure, of deze bedingen getoetst moeten worden ingevolge de Richtlijn en zo ja of deze niet oneerlijk zijn. Daarvoor is van belang dat de vordering de afrekening van servicekosten omvat, toegespitst op de vergoeding voor stoffering.

4.4

In artikel 4.3 en 4.8, 4.9, 4.11 en 4.12 in de huurovereenkomst zijn de servicekosten en de afrekening daarvan vastgelegd. De bepalingen zijn als kernbeding, ofwel het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst in de zin van art. 4 lid 2 Richtlijn, aan te merken. De art. 4.8, 4.9 en 4.11 in de huurovereenkomst zijn duidelijk en begrijpelijk geformuleerd, zodat ambtshalve toetsing aan de Richtlijn op oneerlijkheid achterwege kan blijven. Dat geldt ook voor de art. 4.3 en 4.12 in de huurovereenkomst, die bepalingen omvatten over

stofferingskosten: de artikelen omvatten de prijs van de servicekosten en hoe aangegeven moet worden welk voorschot voor welke gestoffeerde staat betaald dient te worden.

De vordering inhoudelijk

4.5

De vraag die partijen verdeeld houdt is of de verhuurder kosten voor stoffering als servicekosten in rekening kan brengen. Daaromtrent overweegt de kantonrechter het volgende.

4.6

Uitgangspunt in deze procedure is dat onder de kosten voor stoffering wordt verstaan de kosten voor de pvc-vloer. De verhuurder heeft ook gordijnen in gebruik gegeven aan de huurders, maar heeft ter zitting verklaard dat daarvoor niets in rekening wordt gebracht.

4.7

Uit de door de verhuurder overgelegde akte na de rolbeslissing, waarin de verhuurder onder meer verzocht is de Bijlage D over te leggen, waarnaar in art. 4.3 in de huurovereenkomst wordt verwezen, blijkt dat de huurders in de onderhavige zaak zijn onder te verdelen in drie categorieën:

1. de huurders waarvoor geen enkele Bijlage is overgelegd
2. de huurders waarvoor een Bijlage "F" is overgelegd
3. de huurders waarvoor een Bijlage D is overgelegd

De huurders hebben niet betwist dat de overgelegde Bijlagen bij de respectievelijke huurovereenkomsten zijn overgelegd zoals door de verhuurder is aangegeven.

4.8

In art. 4.3 in de huurovereenkomst staat, naast de opsomming van de door de verhuurder te leveren bijkomende leveringen en diensten, in de derde alinea dat de woning op verzoek van de huurder in gestoffeerde staat wordt opgeleverd en dat in Bijlage D van de overeenkomst is gespecificeerd uit welke onderdelen de stoffering bestaat, inclusief het daarvoor te betalen voorschot. Niet alleen hebben de huurders gesteld dat geen van hen een degelijk verzoek heeft gedaan, zij hebben eveneens betwist dat een Bijlage D bij de huurovereenkomst is gevoegd. Nu thans blijkt dat de verhuurder ten aanzien van het merendeel van de huurders niet een aan hun huurovereenkomst gehechte Bijlage D kan overleggen, volgt daaruit naar het oordeel van de kantonrechter in de eerste plaats dat de verhuurder met de huurders in categorie 1, waarvoor in het geheel geen Bijlage is overgelegd, geen schriftelijke overeenkomst gesloten heeft ten aanzien van stoffering.

4.9

Voor de huurders in categorie 2, waarvoor een bijlage "F" is overgelegd, geldt dezelfde conclusie op grond van het volgende. De verhuurder heeft niet betwist dat met alle huurders dezelfde huurovereenkomst is gesloten als de huurovereenkomst die als productie 2 bij de dagvaarding is overgelegd. Daarvan uitgaande is in de huurovereenkomsten geen verwijzing naar een Bijlage "F" opgenomen, nog daargelaten dat de Bijlage zelf ook niet als Bijlage F benoemd wordt. De vermelding dat "roerende zaken" als servicecomponent kunnen worden doorbelast aan de huurder sluit geheel niet aan bij art. 4.3 in de huurovereenkomst dat bepaalt dat (alleen) op verzoek van de huurder gestoffeerd wordt verhuurd en dat de stoffering nader wordt aangeduid in een Bijlage D. Ook voor deze huurders kan dus niet worden aangenomen dat zij met de verhuurder schriftelijk zijn overeengekomen dat de woning in gestoffeerde staat wordt verhuurd.

4.10

De verhuurder heeft ter zitting aangevoerd dat aangenomen moet worden dat de huurders ook zonder schriftelijke instemming kosten voor de pvc-vloer als servicekosten moeten betalen, omdat zij wisten wat zij huurden: zij hebben immers bij de bezichtiging kunnen zien dat de vloer aanwezig was en dat dit een roerende zaak is.

De kantonrechter volgt de verhuurder niet in het standpunt dat de vloer als roerende zaak is aan te merken, op grond van het volgende. In de eerste plaats duidt hetgeen in art. 5.17 in de huurovereenkomst is vermeld, te weten "in de studio is reeds een verlijmd pvc-vloer aanwezig" erop dat deze vloer een onlosmakelijk onderdeel van het gehuurde vormt of vormde. Daarnaast zijn beide partijen het er over eens dat de pvc-stroken, waaruit de vloer bestaat, aan de betonnen ondervloer moeten worden vastgelijmd en ook als zodanig vastgelijmd zijn. Zoals de deskundige van de verhuurder zelf aangeeft dient verwijdering van de pvc-stroken enkel plaats te vinden met een föhn of heteluchtpistool, dus op een specifieke, niet voor de gemiddelde leek direct kenbare wijze. Daarnaast is op de door de verhuurder overgelegde foto's te zien dat na het losföhnen lijmresten resteren op zowel de onderkant van de pvc-stroken als op de ondervloer. De verhuurder geeft zelf aan dat de betonnen ondervloer geschuurd dient te worden voordat vervolgens nieuwe vloerbedekking gelegd kan worden. Dat zal dan ook met de pvc-stroken dienen te geschieden, terwijl niet aannemelijk is gemaakt dat deze stroken daarna nog herlegbaar zijn, zoals in de factuur van de leverancier van de vloeren staat vermeld.

De kantonrechter is van oordeel dat een zaak die op zodanige wijze met het gehuurde verlijmd is - zoals bijvoorbeeld behang op de muren - en die niet anders dan op de hiervoor omschreven wijze verwijderd dient te worden, aangemerkt mag en moet worden als bestanddeel van de gehuurde onroerende zaak, omdat de vloer zodanig met de woning verbonden is dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken (art. 3:4 lid 2 BW). Deze vloer is derhalve een onroerende zaak.

4.11

Het voorgaande betekent dat niet alleen voor de huurders in categorie 1 en 2 geldt dat de verhuurder voor de vloer geen kosten voor stoffering via de servicekosten in rekening mag brengen. Dit geldt ook voor de huurders in categorie 3, waarvoor wel een bijlage D is overgelegd. In deze bijlage staat weliswaar vermeld dat de pvc-vloer onderdeel is van de stoffering, zoals aangegeven in art. 4.3 in de huurovereenkomst, maar nu hiervoor is vastgesteld dat deze vloer als onroerend moet worden aangemerkt kunnen de kosten daarvoor niet als servicekosten in rekening gebracht worden, doch dienen deze uit de huurprijs bestreden te worden.

4.12

Nu geen van partijen bezwaar heeft gemaakt tegen de hoogte van de bedragen en de aftrek van de administratiekosten van het stofferingskostenbedrag in de vaststellingsvordering van de huurders zal de kantonrechter, met overneming van hetgeen de huurcommissie ten aanzien van de andere onderdelen van de servicekostenafrekening heeft vastgesteld, de servicekosten voor het jaar 2019 vaststellen op de in de dagvaarding genoemde bedragen.

4.13

De verhuurder wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. stelt de service
- voor eiser 1 (
 - voor eiser 2 (
 - voor eiser 3 (
 - voor eiser 4 (
 - voor eiser 5 (
 - voor eiser 6 (
 - voor eiser 7 (
 - voor eiser 8 (
 - voor eiser 9 (
 - voor eiser 10
 - voor eiser 11
 - voor eiser 12
 - voor eiser 13
 - voor eiser 14
 - voor eiser 15
 - voor eiser 16
 - voor eiser 17
 - voor eiser 18
 - voor eiser 19
 - voor eiser 20
 - voor eiser 21
 - voor eiser 22
 - voor eiser 23
 - voor eiser 24
 - voor eiser 25
 - voor eiser 26
 - voor eiser 27
 - voor eiser 28
 - voor eiser 29
 - voor eiser 30
 - voor eiser 31

II. veroordeelt de verhuurder in de kosten van het geding, aan de zijde van de huurders tot aan deze uitspraak begroot op € 131,85 aan exploitkosten, € 2.382,00 aan salaris gemachtigde en € 693,00 aan griffierecht, voor zover van toepassing, inclusief BTW;

III. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

IV. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. Y.A.M. Jacobs, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 17 oktober 2024 in tegenwoordigheid van de griffier.



Voor grosse conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam

