Vredegerecht
van het tweede kanton
Sint-Niklaas

Rolnummer.: 08A384

AFSCHRIFT der minuten berustende ter griffie van het Vredegerecht van het tweede kanton Sint-Niklaas

Repertoriumnr. : / 2644/11

uitgifte afgeleverd
aan :
op :
BUR nr. :
Kosten :

VONNIS

Op de openbare terechtzitting van woensdag, drieëntwintig november tweeduizend en elf, in de gerechtszaal van het Vredegerecht van het tweede kanton Sint-Niklaas, werd door An DE KEYSER , vrederechter , bijgestaan door griffier van het vredegerecht van voormeld kanton, het volgende vonnis uitgesproken :

INZAKE

CV, ingeschreven in het register der burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen bij de Rechtbank van Koophandel van onder nummer met maatschappelijke zetel te heeft als raadsman mr. advocaat te 9100 Sint-Niklaas,

eiser;

TEGEN

, geboren te op wonende te heeft als raadsman mr. advocaat te 9100 Sint-Niklaas,

verweerder;

1. Verloop van het proces

De rechtszaak werd begonnen met een verzoekschrift dat op 5 juni 2008 op de griffie werd neergelegd. Ingevolge beschikking van 5 juni 2008 werd de zaak vastgesteld voor de inleidingszitting op 25 juni 2008.

Gelet op het tussenvonnis dd. 24 september 2008 waarbij de heer werd aangesteld als deskundige.

Gelet op het tussenvonnis dd. 10 maart 2010 waarbij de heer [redacted] werd aangesteld als deskundige.

De zaak stond voor behandeling op de openbare zitting van 11 mei 2011. Partijen zijn toen verschenen bij monde van hun respectievelijke raadslieden en werden gehoord.

De rechter heeft de dossiers van partijen ingezien.

Het proces is helemaal verlopen in het Nederlands, volgens de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

2. Voorwerp van de eis

Voor het voorwerp van de eis wordt verwezen naar punt 2 van het tussenvonnis van deze rechtbank van 24 september 2008.

3. Beoordeling door de rechter

1.
Tussen partijen is reeds jaren een discussie gaande betreffende vochtproblematiek en tengevolge hiervan schimmelvorming.

Onmiddellijk na ingebruikname van de nieuwbouw begin jaren '80 kampte het gebouw waar de door verweerder gehuurde woning deel van uitmaakt met vocht en schimmel.
Volgens de verhuurder waren deze problemen na 1984 opgelost. De huurder huurde hier een woning vanaf 1 januari 1983 en uitte volgens de verhuurder tot in 2002 nooit klachten.

Na de klachten van de huurder over condensatievocht kwam de technische dienst van de verhuurder ter plaatse en werden verbeteringswerken uitgevoerd, zoals plaatsen van dubbel glas met verluchtingsroosters (2006).
De verhuurder stelt dat de thans nog bestaande problemen met condensatie te enkel wijten zijn aan onvoldoende verwarming (financiële overwegingen) en onvoldoende verluchting (afplakken verluchtingsroosters), en dus aan de huurder zelf.

Gelet hierop initieerde de verhuurder huidige procedure. Hij vordert de ontbinding van de huurovereenkomst lastens de huurder omdat deze de woning niet als een goed huisvader verwarmt en verlucht.

2.
Bij tussenvonnis werd een deskundige aangesteld die stelt:

"De deskundige stelt vast dat er zich een veralgemeend uitgesproken probleem van schimmelvorming voor doet te wijten aan condensatie.

2.7 Oorzaak probleemvorming
De woning is behept met een initieel bouwfysisch probleem dat ingevolge het bewoningsgedrag sterk negatief beïnvloed wordt. Door het feit van de plaatsing van dubbele beglazing heeft het koudste oppervlak zich van de voormalige enkele beglazing verlegd naar de buitenmuren met een prononcering van het koudebrugfenomeen tot gevolg.

2.8 Oplossing van de problematiek
Doeltreffend verwarmen en adequaat verluchten. "

De deskundige adviseert dat de woning door de verhuurder wordt aangepast zodat er permanente verluchting is, met name door plaatsing van twee mechanische afzuigtoestellen en aanpassen van de deuren.

3.
De verhuurder is het niet eens met de bevindingen van de gerechtsdeskundige en legt een tegenexpertise en vaststellingen voor van deskundige [redacted] en ingenieur [redacted] Zij handhaaft haar vordering om de huurovereenkomst lastens de huurder te ontbinden.

4.
De huurder stelt een tegenvordering in uitvoering van herstellingen en in betaling van mindergenot en baseert zich hiervoor op het deskundig verslag.

De huurder vordert het plaatsen van twee mechanische afzuigtoestellen, één in de keuken en één in de badkamer (met gelijkstroommotor die permanent afzuigt) en alle deuren van de verdieping onderaan te voorzien van doeltreffend verluchtingsrooster of 1 cm afzagen.

5.
De eisende partij legt thans een tegenverslag neer van één van haar eigen experten, Dhr. [redacted] Terecht merkt de huurder op dat dit verslag had moeten voorgelegd worden aan de deskundige die hierop dan gepast had kunnen repliceren. Het is precies het doel van een deskundig onderzoek om op een dergelijke tegensprekelijke manier een debat te voeren over de technische aspecten van de zaak en zo tot oplossingen te komen.

Het standpunt van de verhuurder en de door haar geraadpleegde deskundigen kan samengevat worden als volgt:
De oorzaak van de condensvorming ligt bij de huurder die te veel vocht veroorzaakt, te weinig verwarmt en te weinig verlucht.

Het is natuurlijk juist dat elk condensprobleem kan vermeden worden wanneer de huurder zich aanpast. Wanneer men verschillende malen per dag alle ramen open zet, de verwarming in alle lokalen hoog zet en weinig vocht produceert kan men zo goed als elke vorming van condensatie vermijden.
Zo stelt ingenieur [redacted] in zijn verslag op 16 november 2006 o.a. dat de huurder de vochtproductie in de keuken moet beperken en efficiënt afvoeren.
Vraag is of dit overeenkomt met een normale bewoning.

Het is natuurlijk wel de bedoeling dat een huurder op een in deze tijd gebruikelijke manier een pand kan bewonen, zonder hiervoor uitzonderlijke inspanningen te moeten leveren.

6.
De deskundige stelt vast dat de aanwezige ventilatiemogelijkheden, (de deskundige gaat er uiteraard van uit dat deze normaal benut worden) op zich onvoldoende zijn om de nodige luchtcirculatie te genereren en dit uiteraard bij normale verwarming van de woning.

De verhuurder heeft in de loop van de jaren reeds verschillende initiatieven genomen om de hinder veroorzaakt door het gebrek aan isolatie en ventilatiemogelijkheden, op te vangen. Zo werd dubbele beglazing geplaatst met ingebouwde ventilatieroosters.

De deskundige is echter van oordeel dat het ventileren van de woning door het openzetten van de ventilatieroosters, en zelfs regelmatig de ramen zelf, onvoldoende is. De deskundige, die ter plaatse de toestand heeft onderzocht, meent dat een permanente, mechanische ventilatie in de beide plaatsen waar normaal de vochtigheidsgraad het hoogst is (keuken en badkamer) nodig is om de woning op een normale manier te bewonen. Ook meent de deskundige de deuren van de verdieping moeten aangepast worden teneinde permanente luchtcirculatie te bekomen.

Ook in het verslag van de heer [redacted] (stuk 6 verhuurder) besluit deze met de aanbeveling:
" zeker voldoende ventileren, liever continu een beperkte ventilatie dan éénmalig daags een korte ventilatieperiode"

De woning in zijn huidige toestand heeft onvoldoende continu ventilatiemogelijkheden om deze op een normale, hedendaagse wijze te bewonen, zodat onvoldoende ventilatie niet aan de huurder kan verweten worden.

Het is dan ook aangewezen dat de verhuurder de woning aanpast teneinde een normale bewoning mogelijk te maken.

7.
De verhuurder stelt dat de huurder de woning onvoldoende heeft verwarmd.
De deskundige heeft op geen enkel moment vastgesteld dat de huurder het pand op een abnormale manier bewoont. Dat de slaapkamers weinig of niet verwarmd worden is een keuze van de huurder en kan niet beschouwd worden als abnormaal.

Wat betreft de verwarming moet toch vastgesteld worden dat de huurder in ieder geval de leefruimtes verwarmt, en dat er zich ook daar schimmelvorming tengevolge van condensatie voordoet.

Een vergelijking met de andere woningen uit de [redacted] gaat niet op. Zoals uit stuk 4 van de verhuurder blijkt is de woning de eerste in de rij, en gedeeltelijk gebouwd als vrijstaande ruimte, waardoor een vergelijking met andere woningen, hoewel terzelfdertijd gebouwd en met dezelfde gebreken, (gebrek aan isolatie) niet relevant is.

8.
Verder verwijt de verhuurder de huurder terecht dat hij de verspreiding van de schimmel in de hand werkt door de bestaande (zeer oude) schimmel nooit te verwijderen. Hierdoor woekert deze uiteraard ongehinderd verder.

De verhuurder verwijt de huurder eveneens een gebrek aan onderhoud. Uit de voorgelegde foto's blijkt inderdaad dat de woning er onverzorgd bijligt, vooral wat betreft het behang en/of schilderwerk.

Dit op zich, rekening houdend met de vastgestelde problematiek, is echter onvoldoende om de huurovereenkomst te ontbinden lastens de huurder. Deze vordering wordt dan ook afgewezen.

9.
De huurder vordert de betaling van een mindergenot dat door de deskundige in zijn verslag begroot wordt op 30 % van de huur.

Nu hiervoren werd vastgesteld dat het mindergenot dat de huurder heeft geleden ook, gedeeltelijk door hemzelf werd veroorzaakt, met name door nooit afwassen van de schimmels, is de rechtbank van oordeel dat slecht een mindergenot begroot op 15 % van de huurprijs ten laste van de huurder kan gelegd worden.

De huurder vordert dit mindergenot vanaf 1992.

Het is niet duidelijk waarom de huurder het mindergenot laat aanvangen in 1992. De huurder legt geen stukken voor waaruit enige aanmaning desbetreffende blijkt. Gelet hierop komt het gepast voor de huurvermindering toe te kennen vanaf de ongeschiktheidsverklaring van de woning in september 2006.

Voor de periode september 2006 - december 2009 kan op basis van de meegedeelde huurprijs een mindergenot van 1 274,11 EUR worden toegekend.

De heer [redacted] recht heeft op deze huurprijsvermindering van 15 % tot de werken hiervoren omschreven zijn uitgevoerd.

4. Beslissing

De vrederechter verklaart de hoofdeis van de [redacted] CV ontvankelijk, doch ongegrond en wijst hem ervan af.

De vrederechter verklaart de tegeneis van de heer [redacted] ontvankelijk [1] en gegrond, zoals hierna bepaald.

De vrederechter veroordeelt de [redacted] CV tot het leveren

1 De eis voldoet aan de voorgeschreven formaliteiten of termijnen.

en plaatsen van twee mechanische afzuigtoestellen, één in de keuken en één in de badkamer (met gelijkstroommotor die permanent zuigt) en alle deuren van de verdieping onderaan te voorzien van doeltreffend verluchtingsrooster of 1 cm afzagen;

De vrederechter zegt voor recht dat bij gebreke aan het uitvoeren van deze herstelling binnen de vier maanden na betekening van het tussengekomen vonnis, de heer [redacted] gemachtigd wordt de werken zelf uit te voeren, en de betaalde facturen hiervoor terug te vorderen van de [redacted] CV op eenvoudig voorleggen van de factuur.

De vrederechter veroordeelt de [redacted] CV in terugbetaling aan de heer [redacted] van 15 % van de huur vanaf september 2006, zijnde voor de periode september 2006 t.e.m. december 2009 een bedrag van 1 274,11 €, en zegt voor recht dat de heer [redacted] recht heeft op deze huurprijsvermindering van 15 % tot de werken hiervoren omschreven zijn uitgevoerd.

De vrederechter veroordeelt de [redacted] CV tot de proceskosten van de heer [redacted] namelijk: 440,00 EUR als rechtsplegingsvergoeding

De vrederechter en de griffier ondertekenen.

Vredegerecht 2e Kanton Sint-Niklaas-Waas

An DE KEYSER

AANGEBODEN
op
NIET AAN REGISTRATIE ONDERWORPEN
De Ontvanger,

ONGETEKEND AFSCHRIFT
Art. 792 Ger. W.