

AFVAL OF INBOEDEL?

Uw opdrachtgever heeft een woning verhuurd. Nu is echter de huurder met de noorderzon vertrokken met achterlating van een flinke huurschuld en de nodige inboedel die op het eerste oog weinig waarde heeft. Mag uw opdrachtgever de achtergelaten meubels laten afvoeren?

Het gebeurt wel vaker dat alles er op wijst dat een huurder slechts schulden en rommel achterlaat en onvindbaar blijkt te zijn.

Indien de goederen een reële waarde hebben dan zou het nog wel de moeite lonen om, nadat een vonnis is verkregen tot betaling van achterstallige huurpenningen, de goederen openbaar te verkopen en de netto-opbrengst aan te wenden om de huurschuld, althans voor een deel, te voldoen. Meestal is de praktijk echter minder florissant en zullen de achtergebleven inboedelgoederen nauwelijks een waarde vertegenwoordigen. Een openbare verkoop of het langdurig opslaan van de goederen is dan niet een realistische oplossing. Over een dergelijk probleem oordeelde de rechtbank Rotterdam in haar uitspraak van 25 april 2007 (rolnummer HAZA 06-1097). Bij een rechtmatige ontruiming heeft de verhuurder zich over de inboedel ontfemd en deze opgeslagen. Ondanks de nodige pogingen kon er geen contact worden gemaakt met de huurder, althans de huurder reageerde niet. Uiteindelijk schreef de verhuurder de huurder wederom een brief waarin deze nogmaals de tijd kreeg om de spullen op te halen en de gemaakte kosten van het afvoeren en opslaan contant af te rekenen. Gebeurde dat niet dan zouden de spullen aan de reinigingsdienst worden aangeboden.

Wederom werd niet gereageerd en wederom werd een termijn gesteld van tien dagen om de spullen op te halen en de opslagkosten te betalen bij gebreke waarvan de spullen zoude worden afgevoerd naar het grof vuil. Pas ruim twee maanden na de gestelde termijn vroeg de gewezen huurder om teruggave van de inboedel. Toen waren de goederen echter reeds vernietigd.

De gewezen huurder stelde zich op het standpunt dat de waarde van de inboedel € 39.135,00 bedroeg. De rechtbank veegde de vordering echter van tafel. De rechtbank stelde vast dat de gewezen huurder niets had geregeld om haar inboedel na de ontruiming veilig te stellen. Ten tijde van de ontruiming wist zij echter dat de inboedel zou worden afgevoerd en tijdelijk opgeslagen. De rechtbank overwoog dat het afvoeren en opslaan op redelijke grond is gebeurd en in het belang van de gewezen huurder, zodat het handelen van de verhuurder rechtens kan worden geduid als zaakwaarneming. Een zaakwaarnemer dient de nodige zorg te betrachten en dient deze voort te zetten zolang dat redelijkerwijze van hem kan worden verlangd. Op grond daarvan oordeelde de rechtbank dat de verhuurder terecht betaling heeft verlangd van de gemaakte kosten en afgifte van de goederen afhankelijk heeft gemaakt van de betaling. Aangezien bovendien niet bleek van enige bereidheid om de inboedel - tegen betaling - op te halen heeft de verhuurder de opslag in redelijkheid mogen beëindigen.

TIP

Indien de huurder inboedelgoederen achterlaat dient de verhuurder een zorgvuldige ontruimingsprocedure te volgen. Geef de gewezen huurder een redelijke termijn om de inboedelgoederen - tegen betaling van de kosten van het afvoeren en opslaan - af te halen. Leg bovendien de staat van de goederen vast middels foto's en verklaringen van getuigen.