

Stichting DUWO
T.a.v. dhr. B. Kuenen
Prof. Schermerhornstraat 4
2628 PZ Delft

Stamkartplein 178
2521 ER Den Haag
info@de-eerste-kamer.nl
www.de-eerste-kamer.nl



Den Haag, 25 april 2020

Betreft: Mutatieschoonmaak

De Eerste Kamer is van mening dat het in rekening brengen van de mutatieschoonmaakkosten bij de huurder onwettelijk is. Deze onwettelijkheid geldt voor zowel het nieuwe als het oude systeem. Deze kosten horen bij DUWO te liggen en niet bij de huurder. De Eerste kamer zal hieronder motiveren waarom de mutatieschoonmaakkosten in strijd zijn met de wet.

Art 7:264 BW

Er is ten eerste sprake van een botsing met artikel 7:264 BW. Dit artikel zegt: “dat een beding als nietig wordt gezien zodra er voor één der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen.” In dit geval geniet DUWO van het voordeel dat de kamer professioneel wordt gereinigd voor de volgende huurder, zonder deze kosten zelf te moeten maken. De huidige huurder ervaart geen voordeel van de professionele schoonmaak. Hij betaalt de kosten van de schoonmaak voor de volgende huurder. Een soortgelijk geval is ook in een arrest aan bod gekomen die hieronder besproken zal worden.

Camelot versus 10 huurders

Het Camelot arrest gaat over kosten voor de mutatieschoonmaak die door de huurders betaald moesten worden. Ook deze huurders hadden gemeubileerde woningen. Tien huurders hebben hieromtrent een rechtszaak aangespannen tegen Camelot en zij hebben deze zaak ook gewonnen. Er is in deze zaak door de rechter extra aanvulling gegeven over artikel 7:264 BW. Artikel 7:264 BW gaat namelijk niet puur om de vraag of de verhuurder gebaat is, maar ook of de huurder er niet bij gebaat is. In het arrest Camelot versus 10 huurders staat dat de 10 huurders geen profijt of baat hebben van de kosten van de mutatieschoonmaak. Dit is terug te vinden in de tweede alinea van punt 13 onder het kopje beoordeling. Onder hetzelfde kopje wordt er verder ingegaan op het feit dat het professioneel reinigen van de woning bij mutatie een wens is van de verhuurder. Het maakt hierbij niet uit of deze schoonmaak aan het begin of aan het eind van de huurperiode plaatsvindt. Dit brengt met zich mee dat de verhuurder – in ons geval DUWO – dus ook de kosten daarvoor moeten dragen.

Stichting Ymere/bewonersvereniging Nellestein

In het arrest Stichting Ymere/bewonersvereniging Nellestein wordt een betekenis gegeven aan de term “niet redelijk voordeel” die wordt toegepast in artikel 7:264 BW. Het uitgangspunt is dat er sprake is van “een niet



redelijk voordeel” indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. De huidige huurder heeft bij de mutatieschoonmaak een verwaarloosbare tegenprestatie, aangezien hij niks terug ontvangt voor de schoonmaak.

Conclusie

Kortom, het in rekening brengen van de mutatieschoonmaak gaat tegen de wet in. Artikel 7:264 BW verzet zich hiertegen en er zijn twee arresten die dit punt ondersteunen. De kosten van de mutatieschoonmaak horen bij DUWO te liggen en niet bij de huurder. De Eerste Kamer is benieuwd hoe jullie hier over denken en wacht jullie reactie af. De twee arresten zijn als bijlage toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

Mede namens VBU,

Marijn Jansen

Voorzitter

