ECLI:NL:RBAMS:2019:4087

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	11-06-2019
Datum publicatie	14-06-2019
Zaaknummer	7630757 KK EXPL 19-333
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Een huurster van een woning in Amsterdam moet de woning verlaten omdat daar tegen de regels een kapsalon was. Daarmee hield zij zich niet aan haar verplichtingen als huurster.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 7630757 KK EXPL 19-333
vonnis van: 11 juni 2019

vonnis van de kantonrechterkort geding

I n z a k e

de stichting WONINGSTICHTING EIGEN HAARD,

gevestigd te Amsterdam,
eiseres,
nader te noemen: Eigen Haard,
gemachtigde: mr. J. Groenewoud,

t e g e n

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats] ,

gedaagde,

nader te noemen: [gedaagde] ,

gemachtigde: mr. S.J. van der Aart.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 27 maart 2019, met producties, heeft Eigen Haard een voorziening gevorderd.

Ter zitting van 4 juni 2019 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Eigen Haard is verschenen bij [naam 1] , vergezeld door de gemachtigde. [gedaagde] is verschenen, vergezeld door de gemachtigde. [gedaagde] heeft op voorhand stukken in het geding gebracht. Partijen hebben ter zitting hun standpunten toegelicht. Na verder debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.

1.1. Eigen Haard verhuurt met ingang van 7 september 2007 aan [gedaagde] de woning aan de [adres] , hierna de woning. De huurprijs bedraagt € 443,58 per maand.

1.2. Op 10 januari 2019 hebben twee medewerkers van Eigen Haard in de avond, om 21.10 uur een bezoek gebracht aan de woning. In het daarvan opgemaakte verslag is opgenomen, voor zover hier van belang:

"*We wilden net aanbellen toen de portiekdeur open ging. Er kwam een meisje uit waardoor wij onaangekondigd naar binnen konden gaan. Op drie hoog aangekomen hoorden wij al de fohn en een hoop gepraat achter de deur. We klopten aan en een vrouw deed open, we groeten elkaar, stelden ons voor en vroegen naar onze HH. Ze vertelde dat die er niet was. Wij vroegen wie zij was en ze vertelde dat ze een nichtje van onze HH was. We vroegen of we even binnen mochten komen. Dat mocht. Ik zag dat het halletje ingericht was als wachtkamer waar twee dames zaten te wachten totdat ze aan de beurt waren. Links van de voordeur was de badkamer waar één kapster bezig was om haren uit te spoelen. De kamer daarnaast was totaal ingericht als een professionele kapsalon met kaptafels, droogkappen en haar-atributen. Daar zaten drie dames in de haarverf te wachten tot het tijd was om het uit te spoelen. Er waren in totaal 6 klanten in de woning. (..) We vroegen wanneer de HH er weer zou zijn. Volgens haar was ze een weekendje weg met familie en zou ze maandag weer terug komen. Ik keek meteen de woonkamer rond en zag niets waarop bleek dat er een moeder met drie kinderen zouden wonen. Het was een strakke kamer met een bank en tafel. (..) In de tweede slaapkamer stond alleen een onopgemaakt bed dat zeker niet ingebruik was vanwege de berg spullen die erop lag. Ook daar zagen we geen spullen van kinderen aangezien onze huurster drie kleine kinderen heeft. Ook was er geen kledingkast. (..)*"

1.3. Naar aanleiding van een uitnodiging van Eigen Haard is op 17 januari 2019 op het kantoor van

Eigen Haard een gesprek geweest met [gedaagde] . [gedaagde] was aanwezig met [naam 2] . Daarvan is een verslag opgemaakt. In het verslag is onder meer opgenomen dat aansluitend aan de bijeenkomst van 17 januari 2019 contact is geweest tussen Eigen Haard en [gedaagde] over de vrijwillige afstand van de woning, waarbij volgens het verslag door [gedaagde] is gevraagd om zes maanden en Eigen Haard niet verder wilde gaan dan drie maanden.

1.4. Bij brief van 12 februari 2019 heeft Eigen Haard aan [gedaagde] gevraagd om de huur van de woning op te zeggen omdat zij de woning als bedrijfsruimte gebruikt en daarmee de bestemming heeft veranderd.

1.5. [gedaagde] heeft de huur niet opgezegd.

Vordering

2. Eigen Haard vordert dat [gedaagde] bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeeld zal worden om binnen drie dagen na betekening van dit vonnis de woning te ontruimen, op verbeurte van een dwangsom. Verder vordert Eigen Haard veroordeling van [gedaagde] tot betaling van de huur van € 433,58 per maand, vanaf 1 april 2019 tot aan de dag van ontruiming, alles met veroordeling van [gedaagde] in de kosten van dit geding. Eigen Haard stelt hiertoe dat [gedaagde] de woning als kapsalon gebruikt. In de huurovereenkomst is opgenomen dat [gedaagde] de woning overeenkomstig de bestemming moet gebruiken. [gedaagde] heeft hiermee in strijd gehandeld met de huurovereenkomst en is derhalve tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. Eigen Haard heeft een spoedeisend belang bij de ontruiming, nu zij als toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet haar huurwoningen dient toe te wijzen aan mensen die aan de criteria voldoen en lang op een wachtlijst staan.

Verweer

3. [gedaagde] betwist de vordering en voert daartoe het volgende aan, zakelijk weergegeven. Zij gebruikt de woning zelf en heeft daar haar hoofdverblijf en heeft gehuurde niet als kapsalon gebruikt, dan wel laten gebruiken. [gedaagde] betwist daarbij de bevindingen van het huisbezoek. Er zijn geen foto’s en het verslag is niet ondertekend en er zijn geen verklaringen opgevraagd van de personen die in de woning zijn aangetroffen. Verder heeft Eigen Haard in dit geding alleen anonieme verklaringen overgelegd, zodat aan die verklaringen weinig waarde kan worden toegekend. [gedaagde] zelf heeft ondertekende verklaringen van diverse vrienden, familieleden en omwonenden overgelegd die haar stelling dat ze in de woning woont, ondersteunen. Ten tijde van het huisbezoek was sprake van een meidenavond van het nichtje van [gedaagde] , hetgeen strookt met de bevindingen van Eigen Haard. Verder betwist [gedaagde] het spoedeisende belang en stelt dat het geschil niet geschikt is voor een procedure als de onderhavige, maar in een reguliere bodemprocedure dient te worden beslist

Beoordeling

4. In dit kort geding dient te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vordering van Eigen Haard in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing

daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

5. Anders dan [gedaagde] heeft betoogd heeft Eigen Haard een spoedeisend belang bij de vordering tot ontruiming. Indien [gedaagde] immers in strijd met de bepalingen van de huurovereenkomst handelt, dient hieraan op zo kort mogelijke termijn een einde te komen, zodat Eigen Haard de woonruimte kan toedelen aan degenen die daarvoor in aanmerking komen. In die zin is de aard van de vordering spoedeisend.

6. De vraag of de bodemrechter op basis van de thans beschikbare feiten en omstandigheden tot ontbinding van de huurovereenkomst zal overgaan, wordt bevestigend beantwoord. De door haar ingebrachte verklaringen en de bevindingen van de beide medewerkers van Eigen Haard ten tijde van het huisbezoek leiden voorshands tot dit oordeel. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de enkele omstandigheid dat Eigen Haard in dit stadium alleen anonieme getuigenverklaringen in het geding heeft gebracht, bij die beoordeling niet relevant is. Eigen Haard heeft ter terechtzitting immers verklaard dat alle door haar opgevoerde getuigen bereid en in staan zijn in een bodemprocedure als getuige op te treden. Daarbij komt dat ook de waarnemingen van de medewerkers van Eigen Haard in de bodemprocedure een rol zullen spelen.

7. De door Eigen Haard ingebrachte verklaringen zijn overtuigend. Allereerst al omdat deze een bevestiging vormen van hetgeen door de medewerkers van Eigen Haard ten tijde van het huisbezoek is geconstateerd. Daarnaast zijn ze specifiek en concreet en gaat het om waarnemingen die door de getuigen zelf zijn gedaan en zich uitstrekken over een geruime periode, waardoor deze aan geloofwaardigheid winnen. Daarnaast dragen de bevindingen ten tijde van de het huisbezoek bij aan dit voorlopige oordeel. In de woning zijn door de medewerkers van Eigen Haard kaptafels, droogkappen en haarattributen aangetroffen. De door [gedaagde] daarvoor gegeven verklaring – de meidenavond – is niet geloofwaardig, alleen al niet nu alle door Eigen Haard opgevoerde getuigen verklaren dat het niet om een incidentele activiteiten is gegaan, maar dat dit bijna dagelijks gebeurde, hetgeen zich niet laat verklaren door de meidenavond.

8. De door [gedaagde] overgelegde getuigenverklaringen overtuigen, in het licht van de overige feiten en omstandigheden, daarentegen niet. Allereerst niet nu [gedaagde] zelf heeft verklaard dat haar kinderen al enige tijd niet meer voortdurend in de woning verblijven maar het grootste gedeelte bij haar vriend [naam 2] zijn, terwijl een aantal van de door haar aangedragen getuigen nu juist verklaren dat ze regelmatig bij [gedaagde] komen om op de kinderen te passen ([naam 3]), dan wel ze te zien ([naam 4]) of te logeren ([naam 5]), hetgeen tegen die achtergrond onbegrijpelijk is en door [gedaagde] niet is toegelicht. In dit verband wordt nog opgemerkt dat ter terechtzitting naar aanleiding van een daartoe strekkende vraag is verklaard dat de kinderen sedert de verbouwing bij haar vriend verblijven in verband met de overlast van de verbouwing, terwijl ook ter terechtzitting is verklaard dat de foto’s over de verbouwing dateren van april 2018. Tegen die achtergrond kan ook aan de verklaring van [naam 6] dat zij wekelijks in de woning schoonmaakt en helpt waar [gedaagde] woonachtig is met haar drie kinderen geen gewicht worden toegekend. Ook de verklaringen van de aanwezige personen bij het huisbezoek weerleggen de bevindingen niet. Op geen enkele wijze wordt een afdoende verklaring gegeven voor het ontbreken van persoonlijke spullen, spullen van kinderen, en de aanwezigheid van een volledige kapsalon met kaptafels, droogkappen en dergelijke. Dat dit uitsluitend is gedaan voor een incidentele meidenavond is ongeloofwaardig. Het tijdstip van de verbouwing draagt daarentegen weer bij aan de geloofwaardigheid van de door Eigen Haard aangedragen getuigen, nu deze verklaren dat [gedaagde] en de kinderen er al langere tijd niet meer wonen.

9. Op basis van hetgeen hiervoor is overwogen is voldoende aannemelijk geworden dat [gedaagde] tekort is geschoten in haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Ook valt daaruit op te maken dat deze tekortkoming, het gebruik van de woning als kapsalon, al geruime tijd gaande is, zodat sprake is van een ernstige tekortkoming. Bij de beoordeling of deze tekortkoming ertoe zal leiden dat de bodemrechter de huurovereenkomst zal ontbinden, neemt de kantonrechter tot

uitgangspunt hetgeen in het arrest van de Hoge Raad van 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 is overwogen. Bij de toepassing van art. 6:265 lid 1 BW dient de bodemrechter immers rekening te houden zowel met het belang van sociale woningbouwverenigingen of –stichtingen als Eigen Haard om, in geval van misbruik of een andere tekortkoming aan de zijde van de huurder die van voldoende gewicht is, de woning beschikbaar te krijgen ten behoeve van anderen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, als met het belang van de huurder om het ingrijpende gevolg van ontbinding en ontruiming te vermijden. Door [gedaagde] zijn in dit geding geen feiten of omstandigheden aangedragen die meebrengen dat haar belang in een bodemprocedure naar verwachting zal prevaleren. Haar kinderen verblijven in de woning van de vader van de kinderen en ook [gedaagde] zelf verblijft daar volgens eigen zeggen regelmatig, zodat zij bij een ontruiming niet op straat komt te staan. Verder is door haar in dit verband niets aangevoerd.

10. Eigen Haard stelt dat de gevorderde dwangsom [gedaagde] prikkelt om het niet tot een gedwongen ontruiming te laten komen, zodat extra kosten voor de verhuurder voorkomen kunnen worden en er geen tijdverlies zal optreden. Eigen Haard onderbouwt de noodzaak van de dwangsom als extra prikkel slechts met de stelling dat deze de kosten van ontruiming voor de verhuurder kan voorkomen en het daarmee verband houdende tijdsverloop. Daarmee heeft Eigen Haard echter niet onderbouwd dat de dwangsom, naast het uitspreken van de veroordeling tot ontruiming, met het vooruitzicht dat deze ook daadwerkelijk wordt aangezegd en uitgevoerd, aan [gedaagde] een extra prikkel geeft. De gevorderde dwangsom wordt dan ook afgewezen.

11. Voor een veroordeling van [gedaagde] tot betaling van de huur tot het moment dat de woning zal worden ontruimd, is door Eigen Haard onvoldoende aangevoerd. Deze verplichting vloeit voort uit de huurovereenkomst en [gedaagde] heeft steeds voldaan aan die verplichting. Zonder nadere toelichting die ontbreekt, valt niet in te zien welk belang Eigen Haard bij dit deel van haar vordering heeft.

12. Na te melden ontruimingstermijn komt redelijk voor.

13. [gedaagde] dient als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten te worden belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

veroordeelt [gedaagde] om de woning aan de [adres] binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en ter beschikking van Eigen Haard te stellen, welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;

veroordeelt [gedaagde] in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Eigen Haard begroot op:
exploot € 101,06
salaris € 480,00
griffierecht € 121,00
---
totaal € 702,06
voor zover van toepassing, inclusief btw;

veroordeelt [gedaagde] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 60,00 aan salaris gemachtigde, te verhogen met een bedrag van € 68,00 en de explootkosten van betekening van

het vonnis, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw, onder de voorwaarde dat [gedaagde] 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;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr. E. Pennink, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 11 juni 2019 in tegenwoordigheid van de griffier.