

ECLI:NL:RBARN:2011:BP5957

Instantie	Rechtbank Arnhem
Datum uitspraak	07-02-2011
Datum publicatie	28-02-2011
Zaaknummer	210248
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Kernvraag is, of voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter de huurovereenkomst tussen partijen zal ontbinden op de grond dat gedaagde is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, zodat vooruitlopend hierop de vordering tot ontruiming van de woning van gedaagde kan worden toegewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

Vonnis

RECHTBANK ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 210248 / KG ZA 10-831

Vonnis in kort geding van 7 februari 2011

in de zaak van

de stichting

STICHTING TALIS,

gevestigd te Nijmegen,

eiseres,

advocaat mr. P.A.C. van Buul te Nijmegen,

tegen

[gedaagde],

wonende te [woonplaats],

feitelijk verblijvende in de Penitentiaire Inrichting (afdeling PPC) te Zwolle,

gedaagde,

verschenen in persoon.

Partijen zullen hierna Talis en [gedaagde] genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de mondelinge behandelingen op 17 en 21 januari 2011
- de pleitnota van Talis.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. [gedaagde] huurt van Talis vanaf 29 november 2005 de woning aan de [adres] tegen een bij vooruitbetaling verschuldigde huurprijs van

431,83 per maand, te vermeerderen met 3,05 servicekosten per maand.

2.2. Op de huurovereenkomst zijn de algemene huurvoorwaarden van Talis van toepassing. In de huurvoorwaarden staat onder het kopje de algemene verplichtingen van huurder onder meer het volgende:

6.3 Huurder is verplicht het gehuurde zelf te gebruiken en er zijn hoofdverblijf te hebben zolang de huur duurt ().

6.4 Huurder zal zich onthouden van elk gebruik van het gehuurde, waardoor buren en andere omwonenden overlast en/of hinder wordt aangedaan c.q. waardoor Talis overigens op enigerlei wijze in haar belangen wordt geschaad. Talis denkt daarbij het bijzonder aan:

- onrechtmatige gedragingen bestaande uit het veroorzaken van ernstige geluidsoverlast, vernielingen, intimidatie en bedreiging, van buren en omwonenden e.d.;
- ()

6.7 Huurder is gehouden het gehuurde genoegzaam schoon te houden en meer in het bijzonder te waken voor vervuiling van woning en woonomgeving ().

6.9 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan Talis te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

2.3. Op 10 december 2010 heeft [betrokkene1], buurvrouw van [gedaagde], bij e-mail onder meer het volgende aan Talis geschreven:

Vrijdag 22 oktober jl. woedde er brand in het appartement aan de [adres]. ()

Rond 16.00 uur die middag kwam er dikke zwarte rook uit het appartement. Zoveel zelfs dat in onze aangrenzende woningen de brandalarmen afgingen. Hauke is direct op het balkon van de woning geklommen, heeft daar de deur geforceerd en het brandende meubilair naar buiten gegooid. Er waren meerdere brandhaarden. Vervolgens heeft hij de woning geïnspecteerd, waar hij in de hal de bewoner, volledig bij kennis, aantrof. Hierna arriveerden de hulpdiensten.

Wij zijn ervan overtuigd dat wij ons gelukkig mogen prijzen dat wij met Hauke een zeer goed getrainde marinier in ons midden hebben die door zijn adequate handelen veel erger heeft weten te voorkomen. Wij moeten er niet aan denken wat er gebeurd was als de brand op een ander tijdstip was uitgebroken.

De bewoner van de woning (de heer [gedaagde]?) reageerde erg vreemd op de brand en de hulpdiensten. Het gedrag van meneer is altijd al opvallend te noemen, maar nu is het zorgwekkend. Wij als burens zijn ervan overtuigd dat meneer lijdt aan een psychische stoornis of ziekte en hebben het vermoeden dat hij de brand op zijn geweten heeft. Ons vermoeden wordt versterkt door het feit dat meneer, ondanks dat hij door de hulpdiensten was ondergebracht in een hotel in Cuijk, de volgende nacht rond 5.00 uur op blote voeten de voordeur van de woning stond in te trappen. De gealarmeerde politie heeft hem meegenomen.

Toen de volgende dag bleek dat meneer tevens aan de achterzijde van zijn woning het tuinmeubilair van een minder valide man door het raam had gegooid, is Hauke wederom naar binnen geklommen. In eerste instantie om de buurman zijn eigendommen terug te geven. Hij trof echter in de betreffende kamer aan de achterzijde nog een matras met brandplekken aan. Omdat de brand van vrijdag de achterzijde van de woning nooit bereikt heeft, versterkt deze vondst ons vermoeden dat er brandstichting in het spel is.

Namens de familie [betrokkene2] ([adres]), de familie [betrokkene3] ([adres]) en de familie [betrokkene4] ([adres]) laat ik u hierbij weten dat wij de terugkeer van de heer [gedaagde] naar de woning aan de [adres] niet accepteren. Wij nemen het u, als verhuurder, kwalijk dat u een geestesziek persoon in ons midden plaatst. De veiligheid van onze gezinnen is hierdoor ernstig in gevaar gebracht en wij laten dit niet meer gebeuren. Wij verzoeken u dringend een ander onderkomen voor meneer te zoeken.

2.4. Op 17 november 2010 is [gedaagde] samen met de woonconsulente van Talis in de woning geweest om wat spullen op te halen.

2.5. In de sfeerrapportage van de politie, opgemaakt op 11 januari 2011, is onder meer het volgende te lezen:

() Ik verstrek u deze gegevens ten behoeve van het zwaarwegende algemene belang dat het risico op brandstichting door de heer [gedaagde] in zijn flat, met alle mogelijke gevolgen voor leven en gezondheid van omwonenden, dient te worden beperkt. Ingeval van terugkeer van de heer [gedaagde] in de woning acht ik door de aard en ernst van de gebeurtenissen het ernstige onveiligheidsgevoel bij de bewoners van het wooncomplex, waarvan het adres [adres] deel uit maakt, zeer reëel.

1. Uit het Proces-verbaal van bevindingen reg.nr. BVH PL081B 2010127742-10

Op vrijdag 22 oktober 2010, omstreeks 15:00 uur bevond ik, verbalisant [verbalisant1], mij als wijkagent in de wijk Bottendaal te Nijmegen. () Ter plaatse aangekomen (opmerking voorzieningenrechter: [adres]) zag ik dat de brandweer al was gearriveerd en dat brandweermensen bezig waren met blussen van met name een matras welk onder het balkon van voornoemde woning lag. Bij het matras lag nog wat andere huisraad. () Ik zag dat de balkondeuren op de eerste verdieping openstonden. Ik zag dat een enigszins verwarde man, naar later bleek de heer [gedaagde] zich op de [adres], bij de woning bevond. () Van andere omstanders kreeg ik te horen dat dit de bewoner van voornoemde bovenwoning was. [gedaagde] was overstuurd van hetgeen hem was overkomen (). Hoe de brand was ontstaan wist hij niet. Hij had op een gegeven moment op de badkamer van de woning gestaan en had een rode gloed onder de deur van de woon/slaapkamer uit zien komen. Toen hij de deur opende zag hij vuur en rook. Hij was in paniek geraakt en had de deur dichtgedaan en natte handdoeken tegen de deur gelegd, in verband met de rook, en had zich verstopt in de badkamer. () Nadat de brandweer de woning vrij had gegeven ben ik samen met de dienstdoende officier van dienst van politie en brandweer de woning binnen gegaan. () Ik, van Alphen, zag dat het in deze kamer een grote puinhoop was. Onder andere bevonden zich hierin 2 beddenspiralen. Op de grond lagen grote stapels papier, huisraad door elkaar, lege flessen drank. Het aanrechtblad van het keukentje stond vol met oude levensmiddelen, opgestapeld vuil servies, etensresten etc. Tevens zag ik dat er boven op de koelkast bevindende gascomfor een aantal pannen stonden met

etensresten. Tevens zag ik dat het gascomfort zwart geblakerd was als zijnde dat er aldaar iets gebrand had. Ik zag dat er in deze kamer ook een brandplek en resten van vermoedelijk verbrand papier was te zien. In de andere kamer zag ik dat het eveneens een grote puinhoop/rotzooi was. Tevens zag ik aldaar een matras liggen met een ogenschijnlijk oude brandplek. In de douche/wc ruimte zag ik dat de wc-pot tot aan de rand vol stond met water met daarin drijvende poep. ())[gedaagde] werd door Salvage in het weekend van 23/24 oktober ondergebracht in het van der Valk hotel en Cuijk. In de nacht van 22 en 23 oktober heeft [gedaagde] zich toegang proberen te verschaffen tot zijn woning [adres]. ()

2. Uit de mutatie in het politiesysteem BVH, registratienummer 2010117716

Op 24 november 2010 omstreeks 03.00 uur zag de dienstdoende politieambtenaar in de hal van het Hoofdbureau van Politie aan de Stieltjesstraat 1 te Nijmegen, een rookwolk bij de ingang van het bureau opstijgen. Bleek dat [gedaagde] in de plantenbak een stuk plastic in brand had gestoken en ook weer uit had gemaakt. ()

3. Uit de mutatie in het politiesysteem BVH, registratienummer 2010127742.

Op woensdag 22 december 2010, omstreeks 06.54 uur werd [gedaagde] op heterdaad aangehouden als verdachte van brandstichting in de draaideur van het Hoofdbureau van politie te Nijmegen. De brand kon weliswaar snel worden gedoofd maar er ontstond een hevige rookontwikkeling en aan de draaideur en de vloer ontstond voor duizenden euros brandschade. ()

2.6. [gedaagde] zit thans in voorlopige hechtenis.

3. Het geschil

3.1. Talis vordert dat de voorzieningenrechter bij vonnis in kort geding, uitvoerbaar bij voorraad [gedaagde] zal veroordelen:

Primair:

- om de woning c.a., staande en gelegen te Nijmegen aan de [adres], [postcode], onmiddellijk na betekening van het te deze te wijzen vonnis met alle zich daarop en daarin bevindende personen en roerende zaken althans met al het hunne en de hunnen te (doen) verlaten en ontruimen en door overgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van Talis te stellen en de betreffende woning niet meer te betreden, met machtiging van Talis om [gedaagde], ingeval van weigering of nalatigheid, tot ontruiming te noodzaken zonodig met behulp van de sterke arm van Justitie en/of Politie,
- om voor iedere dag of keer dat hij in gebreke is, na betekening van het in deze te wijzen vonnis, aan de daarin uitgesproken ontruimingsveroordeling te voldoen, aan en ten behoeve van Talis een dwangsom te betalen van 500,00,

Subsidiar:

- Talis te machtigen om aan de woning aan de [adres], [postcode] de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uit te (laten) voeren, alsmede om de woning schoon te maken.

Primair en subsidiar:

- in de kosten van deze procedure, deze kostenveroordeling eveneens uitvoerbaar bij voorraad.

3.2. Talis legt aan haar vordering ten grondslag dat [gedaagde] tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst. Op 22 oktober 2010 is er sprake geweest van brandstichting in de woning. Daarnaast is op de door Talis overgelegde fotos te zien dat er in de woning meerdere brandhaardjes zijn geweest en dat [gedaagde] de woning zeer ernstig heeft verwaarloosd. Het voorgaande brengt volgens Talis mee dat het aannemelijk is dat de kantonrechter in een bodemprocedure de ontbinding van de huurovereenkomst zal uitspreken, zodat Talis voortuitlopend op deze procedure in kort geding de ontruiming van het gehuurde vordert. Het spoedeisend belang van Talis volgt uit de omstandigheid dat aan de woning dringend herstel van de brand- en roetschade dient te worden gepleegd en dat de woning in verband met etensresten dient te worden leeggehaald en te worden schoongemaakt. De omstandigheid dat [gedaagde] thans in verzekerde bewaring is gesteld vanwege een andere brandstichting laat volgens Talis zien dat het recidivegevaar groot is. Van Talis kan derhalve, mede gelet op de gerechtvaardigde belangen van de omwonenden, niet gevergd worden dat zij [gedaagde] nog langer het genot van de woning verschaft.

3.3. [gedaagde] voert verweer.

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

4. De beoordeling

4.1. Het spoedeisend belang vloeit in voldoende mate voort uit de stellingen van Talis.

4.2. Kernvraag is, of voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter de huurovereenkomst tussen partijen zal ontbinden op de grond dat [gedaagde] is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, zodat vooruitlopend hierop de vordering tot ontruiming van de woning van [gedaagde] kan worden toegewezen.

4.3. Ter zitting heeft [gedaagde] erkend dat er meerdere brandhaardjes in de woning aan de [adres] zijn geweest. Hij heeft echter aangevoerd dat hij op 22 oktober 2010 geen brand in de woning heeft willen veroorzaken. Over de fotos waarop te zien is dat er veel rommel in de woning is, heeft [gedaagde] verklaard dat de woning, enkele dagen voordat de fotos werden gemaakt, gewoon netjes was. De woning is volgens [gedaagde] ook normaal bewoonbaar. [gedaagde] heeft verder verklaard dat hij begrijpt dat Talis hem niet langer als huurder wenst en dat hij niet per se terug hoeft naar de woning. Ook heeft [gedaagde] begrip voor de situatie dat de buurtbewoners hem niet meer als buurman willen. Hij heeft echter verklaard dat hij bij een eventuele ontruiming van de woning niet in staat is om zijn spullen zelf uit de woning te halen, omdat zijn detentie met negentig dagen is verlengd. [gedaagde] heeft ter zitting niet kunnen aangeven of een derde bereid is om zijn spullen uit de woning te halen.

4.4. De voorzieningenrechter overweegt het volgende.

Gelet op inhoud van de sfeerrapportage van de politie, de inhoud van het e-mailbericht van [betrokkene1] en hetgeen door [gedaagde] is verklaard ter zitting is de voorzieningenrechter voorshands van oordeel dat voldoende aannemelijk is dat [gedaagde] tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en dat [gedaagde] zich niet als een goed huurder, zoals bedoeld in artikel 7:213 BW heeft gedragen. De voorzieningenrechter acht voldoende aannemelijk gemaakt dat [gedaagde] op 22 oktober 2010 een brand in de huurwoning heeft veroorzaakt en daarnaast blijkt volgens de voorzieningenrechter uit de door Talis overgelegde fotos ook genoegzaam dat [gedaagde] in strijd met het bepaalde in artikel 6.7 van de huurvoorwaarden heeft gehandeld. Op de fotos is immers te zien dat in de gehele woning veel rommel ligt, zoals etensresten, lege flessen, sigarettenpakjes en -peuken, servies, folders en kranten. Verder blijkt uit een foto dat het toilet tot aan de rand vol staat met water en ontlasting. De stelling van [gedaagde] dat de woning korte tijd voor het maken van de fotos netjes was, is daarom niet aannemelijk. Tot slot is uit de sfeerrapportage op te maken dat [gedaagde] meerdere malen in verband wordt gebracht met brandstichtingen en dat hij op dit moment voor een brandstichting op 22 december 2010 in voorlopige hechtenis zit, waardoor [gedaagde] thans geen hoofdverblijf meer in de

woning heeft.

4.5. Het voorgaande in onderling verband en samenhang bezien leidt er naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter toe dat het zeer waarschijnlijk is dat in een bodemprocedure een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst zal worden toegewezen. Talis heeft immers op grond van artikel 7:231 lid 1 jo 6:265 lid 1 BW bij iedere tekortkoming de bevoegdheid om de huurovereenkomst te ontbinden, behalve als de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Dat de tekortkomingen van [gedaagde] van bijzondere aard of geringe betekenis zijn is niet gesteld of gebleken. Dat [gedaagde] heeft aangevoerd dat hij de brand op 22 oktober 2010 niet wilde veroorzaken, is niet relevant nu het recht op ontbinding van een overeenkomst ook bestaat als toerekenbaarheid ontbreekt. De voorzieningenrechter ziet daarom aanleiding om de gevorderde ontruiming toe te wijzen. De termijn van ontruiming zal de voorzieningenrechter stellen op twee weken, zodat [gedaagde] de gelegenheid heeft om alsnog een derde te vragen zijn woning te ontruimen, dan wel (een aantal van) zijn persoonlijke spullen uit de woning te halen.

4.6. De voorzieningenrechter zal de gevorderde dwangsom afwijzen, nu [gedaagde] door zijn detentie afhankelijk is van de bereidheid van een derde om zijn woning te ontruimen en zelf niet aan de hoofdveroordeling, zoals hierna is vermeld, kan voldoen.

4.7. Nu de primaire vordering van Talis wordt toegewezen, behoeft de subsidiaire vordering van Talis geen verdere bespreking.

4.8. [gedaagde] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Talis worden begroot op:

- dagvaarding EUR 87,93
- vast recht 568,00
- overige kosten 0,00
- salaris advocaat 816,00

Totaal EUR 1.161,93

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. veroordeelt [gedaagde] om binnen twee weken na betekening van dit vonnis de woning aan de [adres] met alle zich daarop en daarin bevindende personen en roerende zaken althans met al het hunne en de hunnen te (doen) verlaten en ontruimen, en door overgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van Talis te stellen en de betreffende woning niet meer te betreden,

5.2. machtigt Talis om met behulp van de sterke arm van justitie en politie de tenuitvoerlegging van dit vonnis te bewerkstelligen, indien [gedaagde] in gebreke blijft aan het onder 5.1 van dit vonnis bepaalde te voldoen,

5.3. veroordeelt Dooren in de proceskosten, aan de zijde van Talis tot op heden begroot op EUR 1.161,93,

5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is geweest door mr. R.J.J. van Acht en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier mr. C.B.J.P. Leuvenink op 7 februari 2011.