

ECLI:NL:RBDHA:2024:9194

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	06-03-2024
Datum publicatie	14-06-2024
Zaaknummer	10623375/23-2350
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	Vordering tot ontbinding en ontruiming wegens handelshoeveelheid drugs in het gehuurde. Ontbinding toch niet gerechtvaardigd.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK DEN HAAG

Civiel recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Leiden

Zaaknummer: 10623375 \ CV EXPL 23-2350

Vonnis van 6 maart 2024

in de zaak van

de stichting

STICHTING PORTAAL,

statutair gevestigd te Utrecht en mede kantoorhoudende te Leiden,

eisende partij,

hierna te noemen: Portaal,

gemachtigde: mr. W.A. Kempe,

tegen

1 [naam 1],

wonende te [woonplaats] ,

hierna te noemen: [naam 1] ,

gemachtigde: mr. L.L. Metselaar,

2. de besloten vennootschap **SAULUTE B.V.**, handelend in haar hoedanigheid van bewindvoerder van [naam 2] ,

hierna te noemen: [naam 2] ,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

gemachtigde: mr. Z. Eker,

gedaagde partijen,

hierna samen te noemen: huurders.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 17 juli 2023 met producties;
- de conclusie van antwoord met producties;
- de brief waarin een mondelinge behandeling is bepaald;
- de aanvullende productie 10 van Portaal;
- de aanvullende productie 5 van [naam 1] ;
- de mondelinge behandeling van 30 januari 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Tussen (de rechtsvoorgangers van) Portaal enerzijds en [naam 2] en [naam 1] anderzijds is in 2000 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de sociale huurwoning aan de [adres] te [plaatsnaam] . [naam 2] en [naam 1] zijn de ouders van een meerderjarige zoon, [naam 3] , die niet in het gehuurde woont. Zij hebben ook nog twee minderjarige kinderen die wel in het gehuurde wonen.

2.2. [naam 2] en [naam 1] zijn ruim 16 jaar uit elkaar en [naam 2] staat ingeschreven op een ander adres dan het gehuurde.

2.3. Op 12 december 2022 is [naam 3] aangehouden en zijn verdovende middelen bij hem aangetroffen. Op diezelfde datum heeft de politie het gehuurde doorzocht. In de daarvan opgemaakte bestuurlijke rapportage staat, voor zover relevant, onder meer het volgende vermeld:

Bij het doorzoeken van de woning werden drie kluizen in de kledingkast op de slaapkamer van de zoon () aangetroffen. In een van deze kluizen werd 19 gram cocaïne aangetroffen en 2x 125 grams Mannitol (versnijdingsmiddel). Ook zaten in deze kluis lege ponypacks (verpakkingen voor cocaïne.) en lege boterhamzakjes (verpakkingsmaterialen voor verdovende middelen).

3 Het geschil

- 3.1. Portaal vordert - samengevat ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning gelegen aan het adres [adres] te Leiden, met veroordeling van huurders in de (na) kosten van het geding.
- 3.2. Portaal legt -samengevat- aan haar vordering ten grondslag dat de huurders tekort zijn geschoten in de nakoming van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst, nu er een handelshoeveelheid drugs in de woning is aangetroffen. Deze tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding en ontruiming van het gehuurde.
- 3.3. Ter zitting heeft Portaal de vordering tegen [naam 2] ingetrokken.
- 3.4. [naam 1] voert verweer. [naam 1] concludeert tot niet-ontvankelijkheid van Portaal, dan wel tot afwijzing van de vorderingen van Portaal, met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van Portaal in de kosten van deze procedure.
- 3.5. [naam 1] is van mening dat zij niet tekort is geschoten in haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. Zij wist niet dat de drugs aanwezig waren in het gehuurde. Er waren geen signalen op basis waarvan bij haar enig vermoeden kon ontstaan dat er op de slaapkamer van haar zoon drugs lagen. Van enige handel in drugs vanuit het gehuurde is geen sprake geweest. Voor zover komt vast te staan dat [naam 1] tekort is geschoten in haar verplichtingen uit de huurovereenkomst rechtvaardigt de tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde met haar gevolgen niet.
- 3.6. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. De vorderingen voor zover ingesteld tegen [naam 2] zijn ter zitting ingetrokken door Portaal, omdat er een opzeggingsformulier is ontvangen van [naam 2] , zodat de vorderingen en de gronden over en weer tussen deze partijen geen bespreking meer behoeven.
- 4.2. Tussen partijen is in geschil of de aanwezigheid van de aangetroffen hoeveelheid drugs in het gehuurde een tekortkoming vormt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Artikel 6:265 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) bepaalt dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van haar verbintenissen de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te (doen) ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 4.3. Portaal stelt dat de enkele omstandigheid dat in de woning van [naam 1] een handelshoeveelheid drugs is aangetroffen al een tekortkoming van voldoende gewicht oplevert. Volgens Portaal is niet relevant of [naam 1] daar wetenschap van had, omdat [naam 1] op grond van het bepaalde in artikel 7:219 BW op gelijke wijze als voor haar eigen gedragingen aansprakelijk is voor de gedragingen van hen die met haar goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met haar goedvinden daarop bevinden. Portaal stelt verder dat zij een zwaarwegend belang heeft bij haar vorderingen. Zij voert een zerotolerancebeleid ten aanzien van druggerelateerde activiteiten en heeft als toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet onder meer te waken voor de leefbaarheid van de wijken waarin haar woningen gelegen zijn. Haar belang moet daarom zwaarder wegen dan het belang van [naam 1] .
- 4.4.

[naam 1] stelt dat zij niet tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. Zij had geen weet van de drugs. De drugs waren verstopt in een kluis in de kamer van haar zoon, uit het directe zicht. [naam 1] komt niet in de kamer van haar zoon, omdat hij meerderjarig is en het zijn verantwoordelijkheid is om de kamer netjes te houden mede vanwege haar gezondheid. Haar zoon is ook nooit eerder in aanraking geweest met politie en justitie vanwege druggerelateerde activiteiten. [naam 1] wijst er ook op dat de burgemeester niet tot sluiting van de woning is overgegaan en dat er ook geen sprake geweest is van drugshandel vanuit de woning. Daarnaast heeft zij twee minderjarige inwonende kinderen en zal toewijzing van de vorderingen het nagenoeg onmogelijk maken voor [naam 1] om in aanmerking te komen voor een andere huurwoning.

- 4.5. De kantonrechter stelt vast dat de hoeveelheid aangetroffen drugs in de woning niet is betwist en ruimschoots de maximumhoeveelheid bestemd voor eigen gebruik overschrijdt. Naar het oordeel van de kantonrechter levert het enkel aanwezig hebben van een dergelijke hoeveelheid drugs een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst op. Het verweer dat de drugs niet van [naam 1] waren en dat zij van de aanwezigheid geen weet had, doet aan de aansprakelijkheid van [naam 1] niet af gelet op artikel 7:219 BW.
- 4.6. Vervolgens is de vraag of de vastgestelde tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt. De kantonrechter begrijpt dat [naam 1] een beroep doet op de tenzij-bepaling van artikel 6:265 BW, zodat een afweging van belangen over en weer moet plaatsvinden. In dat kader oordeelt de kantonrechter als volgt.
- 4.7. Op Portaal rust de verplichting om te zorgen voor de leefbaarheid in de wijken waarin haar woningen gelegen zijn. Druggerelateerde activiteiten kunnen criminaliteit en ander overlast aantrekken en de woonomgeving daarom in negatieve zin beïnvloeden. Daarnaast heeft zij ook belang om op te treden tegen druggerelateerde activiteiten in haar huurwoningen en een strikt beleid te hanteren, nu dit ook naar andere huurders een signaal afgeeft dat dergelijke ernstige tekortkomingen niet getolereerd worden. Daartegenover staat het belang van [naam 1] bij voortzetting van de huurovereenkomst en het behoud van haar woning.
- 4.8. Naar het oordeel van de kantonrechter weegt het belang van [naam 1] bij voortzetting van de huurovereenkomst in dit geval zwaarder dan de belangen van Portaal bij de ontbinding hiervan. De kantonrechter betreft daarbij de volgende omstandigheden.
- 4.9. [naam 1] woont al 24 jaar in de woning zonder dat er sprake is geweest van overlastklachten. Hoewel Portaal vermoedt dat [naam 1] wetenschap had van de drugs in de woning, is dit niet uit de overgelegde stukken vast te stellen. De gevonden drugs lagen in een kluis in de kast van de meerderjarige zoon van [naam 1], dus buiten haar zicht. Er waren naar het oordeel van de kantonrechter geen omstandigheden waardoor [naam 1] verscherpt toezicht had moeten houden in het gehuurde; de meerderjarige zoon is niet eerder veroordeeld geweest vanwege drugs. Ook is niet gebleken dat er eerder in de woning sprake was van drugsgebruik of handel door haar zoon dan wel door [naam 2]. Uit de bestuurlijke rapportage van de politie blijkt niet dat er vanuit de woning in drugs is gehandeld. Het enkele feit dat [naam 2] vaak aanwezig was in de woning en de sleutel had is onvoldoende om dat te kunnen afleiden. Verder is niet gesteld of gebleken dat de aanwezigheid van de drugs in de woning heeft geleid tot schade aan het gehuurde of overlast of direct gevaar voor omwonenden. De kantonrechter kent ook gewicht toe aan het belang van de twee inwonende minderjarige kinderen van [naam 1]. Artikel 3 van het Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind (IVRK) vereist dat bij alle maatregelen betreffende kinderen de belangen van het kind de eerste overweging vormen in die zin dat deze belangen zwaarwegend en fundamenteel zijn. Het is aannemelijk dat ontbinding en ontruiming van de woning (ook) voor de twee inwonende minderjarige kinderen van [naam 1] negatieve gevolgen zal hebben.
- 4.10. Het belang voor Portaal om een zerotolerancebeleid te voeren ten aanzien van drugs om precedentwerking te voorkomen is evident, maar voorgaande omstandigheden in onderlinge samenhang bezien maken dat in deze specifieke situatie de belangen van [naam 1] zwaarder dienen te

wegen dan de belangen van Portaal. Dit betekent dat de gevorderde ontbinding op grond van de gevonden drugs in het gehuurde niet gerechtvaardigd is.

- 4.11. Nu er geen sprake is van een tekortkoming van voldoende gewicht die een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, zullen de vorderingen van Portaal worden afgewezen. Portaal is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van huurders worden begroot op 408,- aan salaris gemachtigde. De nakosten, zover deze kosten daadwerkelijk worden gemaakt, worden begroot op een halve salarispunt.
- 4.12. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

5 De beslissing

De kantonrechter

- 5.1. wijst de vorderingen van Portaal ten aanzien van [naam 1] af,
- 5.2. veroordeelt Portaal in de proceskosten aan de zijde van [naam 1] tot op heden begroot op 408,- aan salarismachtigde en 102,- aan nasalaris, voor zover Portaal daadwerkelijk nakosten zal maken, te vermeerderen met de kosten van betekening als Portaal niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,
- 5.3. veroordeelt Portaal tot betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald,
- 5.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.5 wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. S.M. Westerhuis-Evers en in het openbaar uitgesproken op 6 maart 2024.