

ECLI:NL:RBGEL:2025:1037

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	14-02-2025
Datum publicatie	27-02-2025
Zaaknummer	11165005 \ CV EXPL 24-1959
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huurrecht. Huurder heeft de woning jarenlang geheel of gedeeltelijk aan een ander ter beschikking gesteld. Deze tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Nijmegen

zaakgegevens 11165005 \ CV EXPL 24-1959 \ 560 \ 44219
uitspraak van 14 februari 2025

vonnis

in de zaak van

de stichting **[eiser]**

gevestigd te [vestigingsplaats]

eisende partij

gemachtigde Jongerius Gerechtsdeurwaarders Juristen/Incasso

tegen

[gedaagde]

wonende te [woonplaats]

gedaagde partij

gemachtigde mr. K.T. Ghaffari

Partijen worden hierna [eiser] en [gedaagde] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 30 augustus 2024 en de daarin genoemde processtukken
- de brief namens [eiser] van 24 december 2024, met producties 26 t/m 29
- de brief namens [gedaagde] van 6 januari 2025, met producties 11 t/m 13
- het e-mailbericht namens [gedaagde] van 9 januari 2025, met producties 14 t/m 16
- de mondelinge behandeling van 14 januari 2025.

1.2. Vervolgens is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [gedaagde] huurt sinds 29 september 2015 van [eiser] de galerijflat aan [adres] (hierna: het gehuurde) tegen een maandelijkse huurprijs van thans 551,47.

2.2. In de toepasselijke "Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte" staat het volgende:

"()Artikel 8

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **woonruimte** ten behoeve van huurder en de personen die direct tot zijn gezin behoren. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het als zijn hoofdverblijf te gebruiken. ()

15. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven.

16. Huurder mag geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.()"

2.3. Op 17 maart 2024 heeft [eiser] een bericht ontvangen van [betrokkene 1] (hierna: [betrokkene 1]) waarin staat dat [gedaagde] het gehuurde onderverhuurt en dat hij er zelf niet woont.

2.4. Een medewerker van [eiser] is naar aanleiding van die melding op 21 maart 2024 in het gehuurde geweest en heeft daar een verklaring van [betrokkene 1] opgetekend. [eiser] heeft die door [betrokkene 1] ondertekende verklaring als productie 4 bij dagvaarding overgelegd, waar het volgende in staat:

"()Ik woon al acht jaar in deze woning [adres] . Ik sta ingeschreven in [plaatsnaam] . Ik ken de huurder [gedaagde] . Hij komt net als ik uit [geboorteplaats] . Hij zocht iemand een kamer aan te verhuren. Dat was in 2016. Toen was de huurder zelf hier ook nog af en toe. () Na 1 ½ jaar is hij continu in [verblijfplaats] bij zijn vrouw. Ze hebben 3 kinderen samen. Toen hij hier niet meer was

heeft hij ook de andere kamer verhuurd, 1 slaapkamer. Wij gebruikten ook de woonkamer en de keuken. Maar twee maand geleden kreeg ik ruzie met hem en hij heeft toen de woonkamer afgesloten en alle andere dingen die ik gebruikte zoals gasfornuis, koelkast etc. Alle spullen in mijn kamer zijn van mij. De andere spullen in de woning zijn van hem. Ik betaal hem ook altijd contant. Ik betaalde vast 250 per maand en nu sinds november 300,-. Op die andere kamer huurde een man uit Afrika, die betaalde 400. Die man is al 2 jaar weg. () Over de huur van de kamer is niets vastgelegd. () Alle post en mijn geld van de kamer stuurde ik 1x per maand in een grote enveloppe en stuurde ik aangetekend naar zijn adres in [verblijfplaats]."

In een aanvullende verklaring van [betrokkene 1] , gedateerd op 26 maart 2024, staat het volgende:

"Van 2016 tot 2020 ben ik zeven dagen per week in mijn kamer geweest daar ik huurde een kamer in deze woning van [gedaagde] . In al die jaren woonde hij er niet. (). Op vrijdag stond huurder kennelijk ineens bij zijn woning en heeft het slot van mijn slaapkamer verbroken en alle spullen uit mijn kamer gehaald. Hij heeft dat eerst allemaal in de openbare ruimte gezet en nu staat het in een opslagruimte die ik heb gehuurd. Zelfs de politie is erbij geweest. [gedaagde] heeft ook de sloten vervangen zodat ik de woning niet meer in kan. De sleutel van de brievenbus had ik wel maar dat slot heeft hij ook veranderd twee maanden geleden. Ik kon dus geen post uit de brievenbus halen. ()"

2.5. [eiser] heeft vervolgens ook onderzocht of [gedaagde] elders woont.

2.6. [eiser] heeft contact gehad met een belangenbehartiger van [gedaagde] waarin is gevraagd om aan te tonen dat [gedaagde] zelf in het gehuurde woont. Daarop heeft [gedaagde] in een ongedateerd schrijven als volgt gereageerd:

(())Ik vermoed dat [betrokkene 1] alle aan mij gerichte post weggooit, voor ik die kan hebben gezien. Toen ik afgelopen vrijdag de kamer van [betrokkene 1] ontruimde, heb ik daar andere aan mij gerichte brieven gevonden die zij daar had verstopt.()

Al vrij snel nadat ik in Nederland ben gekomen, ben ik actief geworden als een groepsleider voor Oegandese vluchtelingen. In deze groep heb ik onder anderen [betrokkene 1] leren kennen() Uiteindelijk heb ik haar geholpen met een kamer bij mij, zodat zij verlost was van de stress in het AZC. ()

Omdat zij misbruik maakte van onze vriendschap, heb ik onze vriendschap verbroken. Ik ben toen naar de politie gegaan om dit te rapporteren. De politie heeft mij toen toestemming gegeven om haar het huis uit te zetten en het slot te veranderen. De politie vertelde mij dat ik haar spullen buiten kon zetten, maar dat heb ik niet gedaan, omdat ik naar het werk zou gaan. De volgende dag heb ik [betrokkene 1] gezegd dat zij weg moest gaan. Daarop ontstond een grote woordenwisseling en zij heeft de deur van haar kamer op slot gedaan, daarom kon ik haar spullen niet op straat zetten. Van mijn kant was het vooral een waarschuwing naar haar dat ik haar spullen op straat zou zetten. ()"

2.7. [gedaagde] heeft [eiser] vervolgens bankgegevens verstrekt waaruit zou moeten blijken dat hij in het gehuurde woont.

2.8. Volgens [eiser] blijkt uit die gegevens echter niet dat [gedaagde] het gehuurde als hoofdverblijf heeft. Zij heeft [gedaagde] bij brief van 24 april 2024 geschreven dat de huurovereenkomst te willen beëindigen omdat [gedaagde] het gehuurde niet gebruikt als hoofdverblijf en de woning onderverhuurt. [gedaagde] is in de gelegenheid gesteld de huurovereenkomst zelf op te zeggen.

2.9. Bij brief van 13 mei 2024 heeft [eiser] 150,-- bij [gedaagde] in rekening gebracht voor het vervangen van één of meer sloten. Op de factuur staat "*Geleverd werk conform akkoordverklaring*".

2.10. [gedaagde] heeft [eiser] op 16 mei 2024 schriftelijk laten weten niet tot opzegging van de huur over te gaan.

3 De vordering en het verweer

- 3.1. Volgens [eiser] houdt [gedaagde] het gehuurde niet als hoofdverblijf en schiet hij daarmee tekort in de nakoming van de huurovereenkomst. Hij heeft het gehuurde ook in gebruik gegeven aan derden en heeft daarmee gehandeld in strijd met artikel 7:244 BW en met artikel 8 lid 15 en 16 van de algemene huurvoorwaarden. De tekortkomingen zijn niet ongedaan te maken en rechtvaardigen de ontbinding van de huurovereenkomst.
- 3.2. [eiser] stelt voorts dat [gedaagde] 150,-- aan haar verschuldigd is voor het vervangen van de sloten.
- 3.3. [eiser] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad,
- I. de huurovereenkomst met [gedaagde] met betrekking tot het gehuurde met onmiddellijke ingang te ontbinden en [gedaagde] te veroordelen om het gehuurde binnen 14 dagen na de betekening van dit vonnis met al hetgeen daartoe behoort en met wie of wat daarin of daarop aanwezig is, te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van [eiser] te stellen;
 - II. [gedaagde] zal veroordelen om tot betaling aan [eiser] van een bedrag van 150,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag der opeisbaarheid tot aan de dag der algehele voldoening;
 - III. [gedaagde] zal veroordelen om, voor zolang het gehuurde niet in zijn geheel ontruimd en leeg aan [eiser] ter beschikking is gesteld voor iedere maand (waarbij een gedeelte van een maand als een maand zat gelden), aan [eiser] te betalen een bedrag van 551,47 of zoveel hoger als bij wettelijke huurverhoging is toegestaan - te vermeerderen met de wettelijke rente over deze bedragen ingaande de vijfde dag van de maand waarop deze termijn betrekking heeft tot aan de dag van de algehele voldoening;
 - IV. [gedaagde] zal veroordelen in de proceskosten, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf de 15e dag na de dag van de uitspraak alsmede [gedaagde] zal veroordelen in de nakosten ter hoogte van 131,-- dan wel 199,-- in geval van betekening van dit vonnis plaatsvindt.
- 3.4. [gedaagde] voert gemotiveerd verweer.

4 De beoordeling

De ingebruikgeving van het gehuurde

- 4.1. [gedaagde] stelt dat hij [betrokkene 1] in 2016 leerde kennen en haar vanaf dat moment onderdak heeft geboden omdat zij problemen had met haar vorige partner en de stress die zij had vanwege de behandeling van haar asielverzoek. Dat deed [gedaagde] uit vriendschappelijke redenen. [betrokkene 1] mocht zonder tegenprestatie een slaapkamer van [gedaagde] gebruiken. Van onderhuur is nooit sprake geweest. Zij heeft die kamer gebruikt tussen 2016 en medio 2020. Vanaf medio 2020 is [betrokkene 1] gaan samenwonen met haar partner in Babberich en kwam ze slechts nog op bezoek. Dit is in beginsel een tekortkoming van [gedaagde], die uitdrukkelijk een beroep doet op de tenzijbepaling van artikel 6:265 BW. De tekortkoming is volgens [gedaagde] van onvoldoende gewicht om de huurovereenkomst te ontbinden.
- 4.2. De kantonrechter overweegt dat uit de stukken genoegzaam blijkt dat [betrokkene 1] ook na 2020 nog in het gehuurde heeft gewoond. Dat wordt weliswaar door [gedaagde] betwist,

maar hij erkent dat haar bed met matras, kleren en schoenen in het gehuurde lagen totdat hij die spullen in 2024 aan de straat heeft gezet. Het is ongeloofwaardig dat hij die spullen 4 jaar in de kamer van [betrokkene 1] heeft bewaard zonder dat [betrokkene 1] zelf gebruik maakte van het gehuurde. [gedaagde] zag haar immers nog regelmatig en zou elke kans om [betrokkene 1] haar eigendommen terug te geven onbenut hebben gelaten.

De verklaring van [betrokkene 1] wordt ondersteund door overgelegde verklaringen van [betrokkene 2] en [betrokkene 3], die naast het gehuurde wonen en beiden beweren dat [betrokkene 1] 8 jaar in het gehuurde heeft gewoond. [betrokkene 1] heeft de fraudespecialist van [eiser] na haar eerste melding bovendien in het gehuurde te woord gestaan, waarvoor zij in maart 2024 in ieder geval nog toegang tot de woning moet hebben gehad.

[gedaagde] heeft in de onder 2.6 genoemde brief erkend dat [betrokkene 1] in het gehuurde woonde totdat hij haar in 2024 uit de woning heeft gezet. Ter zitting heeft hij aangevoerd dat de brief door een vriend is opgesteld en dat die vriend [gedaagde] verkeerd heeft begrepen, maar ook die uitleg is ongeloofwaardig omdat de betreffende brief heel gedetailleerd is en overeenkomt met de verklaringen van voornoemde bureaus. De verklaring van de partner van [betrokkene 1] sluit daar -anders dan [gedaagde] stelt- bij aan. Hij heeft verklaard dat [betrokkene 1] alle weekenden in [verblijfplaats 2] doorbrengt (en dus niet in [plaatsnaam]). [betrokkene 1] verbleef er volgens haar partner dus nog steeds, zij het minder frequent. Uit het één en ander kan met voldoende zekerheid worden vastgesteld dat [betrokkene 1] in elk geval tot maart 2024 in het gehuurde heeft gewoond en niet tot 2016, zoals [gedaagde] stelt.

- 4.3. [gedaagde] heeft (een deel van) het gehuurde dus voor lange tijd aan [betrokkene 1] ter beschikking heeft gesteld en heeft daarmee in strijd met de huurovereenkomst gehandeld. Of hij daarvoor een vergoeding heeft ontvangen doet niet ter zake. Het heeft er alle schijn van dat [gedaagde] die situatie had laten voortduren als hij en [betrokkene 1] geen aanvaring zouden hebben gehad en [betrokkene 1] geen melding zou hebben gedaan bij [eiser]. [gedaagde] heeft de kamer van [betrokkene 1] daarna immers pas ontruimd. Het is dus geen verdienste van [gedaagde] dat aan de tekortkoming een einde is gekomen. Gezien de lange duur dat hij [betrokkene 1] in het gehuurde heeft laten verblijven is die tekortkoming van voldoende gewicht om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.
- 4.4. [gedaagde] doet nog een beroep op de "tenzij-bepaling" van artikel 6:265 BW, maar dat verweer faalt. Zijn woonbelang is evident en het is duidelijk dat hij gehecht is aan [verblijfplaats] en de omgeving, maar dat belang is ondergeschikt aan het belang van [eiser] om de beschikking over de woning terug te krijgen. De ontbinding van de huurovereenkomst heeft niet tot gevolg dat [gedaagde] [verblijfplaats] moet verlaten en heeft hij met zijn inkomen als zzp'er mogelijkheden om vervangende huurruimte in [verblijfplaats] te zoeken. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst is dus toewijsbaar, welke uitkomst niet in strijd is met de eisen van redelijkheid en billijkheid. De stellingen met betrekking tot het hoofdverblijf van [gedaagde] kunnen daarom verder onbesproken blijven.
- 4.5. De termijn van ontruiming wordt gesteld op veertien dagen na betekening van dit vonnis.
- 4.6. Ten slotte vordert [eiser] een bedrag van 150,-- voor gemaakte kosten wegens het vervangen van sloten. Volgens [gedaagde] heeft hij de sloten van het gehuurde echter zelf laten vervangen en de akkoordverklaring die volgens de overgelegde factuur zou zijn gegeven is niet onderbouwd. De kosten van 150,-- worden daarom afgewezen.
- 4.7. [gedaagde] wordt overwegend in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten dragen.

5 De beslissing

De kantonrechter

- 5.1. ontbindt de huurovereenkomst tussen [eiser] en [gedaagde] met betrekking tot de woning aan [adres] ;
- 5.2. veroordeelt [gedaagde] om de woning aan [adres] binnen 14 dagen na de betekening van dit vonnis met al hetgeen aan hem behoort en met wie of wat daarin of daarop aanwezig is, te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van [eiser] te stellen;
- 5.3. veroordeelt [gedaagde] om, zolang de woning niet in zijn geheel ontruimd en leeg aan [eiser] ter beschikking is gesteld voor iedere maand of gedeelte daarvan, aan [eiser] te betalen een bedrag van 551,47 of zoveel hoger als bij wettelijke huurverhoging is toegestaan, te vermeerderen met de wettelijke rente over de afzonderlijke termijnen vanaf de vijfde dag van de maand waarop die termijn betrekking heeft tot aan de dag van de algehele voldoening;
- 5.4. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, tot deze uitspraak aan de kant van [eiser] vastgesteld op 136,72 aan dagvaardingskosten, 328,-- aan griffierecht, 408,-- aan salaris voor de gemachtigde en 102,-- aan kosten die na dit vonnis zullen ontstaan, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;
- 5.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. M.J.C. van Leeuwen en in het openbaar uitgesproken op 14 februari 2025.
