

# ECLI:NL:RBGEL:2025:1324

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	19-02-2025
Datum publicatie	06-03-2025
Zaaknummer	11483766 \ VV EXPL 25-1
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Huurrecht. Kort geding. De huurder heeft verhuurder geslagen. Dit is een tekortkoming, maar de kantonrechter oordeelt dat in het licht van alle omstandigheden de vordering tot ontruiming niet kan worden toegewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Sdu Nieuws Huurrecht 2025/50

## Uitspraak

vonnis

### RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Nijmegen

zaakgegevens 11483766 \ VV EXPL 25-1 \ 548  
uitspraak van 19 februari 2025

### vonnis in kort geding

in de zaak van

#### [Eiser]

wonende te Beuningen

#### eisende partij

gemachtigde mr. L. Vrakking

tegen

## **[Gedaagde]**

wonende te Heumen

### **gedaagde partij**

gemachtigde mr. M.T. Lamers

Partijen worden hierna [Eiser] , [bewindvoerder gedaagde] en [onder bewind gestelde gedaagde] genoemd.

## **1 De procedure**

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 21 januari 2025 met producties 1 tot en met 23
- de zijdens [Eiser] overgelegde productie 24
- de zijdens [bewindvoerder gedaagde] overgelegde producties 1 tot en met 8
- de mondelinge behandeling van 4 februari 2025 mede inhoudende de pleitnotitie van de gemachtigde van [bewindvoerder gedaagde] met producties.

## **2 De feiten**

### *Algemeen*

- 2.1. [Eiser] verhuurt vanaf 1 december 2016 op basis van een huurovereenkomst de woning aan [Adres] aan [onder bewind gestelde gedaagde] . Op 1 juli 2018 zijn partijen een tweede opvolgende huurovereenkomst aangegaan.
- 2.2. Op de huurovereenkomst zijn algemene bepalingen (productie 2 bij eis) van toepassing met daarin onder meer artikel 4 waarin staat dat het de huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen en artikel 12.1 waarin staat dat de huurder zich als een goed huurder dient te gedragen.
- 2.3. Op de huurovereenkomst is verder ook een bijlage 3 met betrekking tot omgangsregels (productie 3 bij eis) van toepassing.
- 2.4. De kantonrechter te Arnhem heeft op 15 juni 2017 met ingang van 21 juni 2017 een bewind ingesteld over de (toekomstige) goederen van [onder bewind gestelde gedaagde] wegens lichamelijke of geestelijke toestand. [bewindvoerder gedaagde] is vanaf 11 juli 2019 aangesteld als bewindvoerder.
- 2.5. [Eiser] heeft in december 2021 [Makelaar] (hierna: [Makelaar] ), registermakelaar en -taxateur van [makelaarskantoor] te [plaats] als beheerder van het gehuurde aangesteld. In een als productie 13 bij eis overgelegd verslag geeft [Makelaar] aan dat hij redelijk makkelijk contact kan krijgen met [onder

bewind gestelde gedaagde] , dat afspraken maken met hem echter complex is, dat het contact dat hij heeft met [onder bewind gestelde gedaagde] bewindvoerder goed is en dat hij één keer persoonlijk heeft meegemaakt dat [onder bewind gestelde gedaagde] met een vriend goed had doorgezakt. Verder beschrijft hij dat hij maandenlang vergeefs bezig is geweest om [onder bewind gestelde gedaagde] ervan te overtuigen een gesprek met hem en [Eiser] aan te gaan, waarvan ook de als productie 14 bij eis overgelegde e-mailwisseling getuigt.

#### *Schriftelijke verklaringen*

- 2.6. Productie 11 bij eis betreft een schriftelijke verklaring van [betrokkene 1] , zijnde de overbuurman van [onder bewind gestelde gedaagde] , waarin hij uiteenzet dat [onder bewind gestelde gedaagde] meerdere keren per week, met name op de maandag- en vrijdagavond en nacht harde muziek draait, erg luid praat en dat hij daarop wisselend aanspreekbaar is.
- 2.7. Productie 12 betreft een schriftelijke verklaring van [betrokkene 2] , die in de periode van 2018 tot en met 2022 naast [onder bewind gestelde gedaagde] heeft gewoond. Hij verklaart daarin dat hij in die tijd veel geluidsoverlast heeft ervaren door keiharde muziek van [onder bewind gestelde gedaagde] , dat hij hem daarop meermaals heeft aangesproken, dat het hem daarbij opviel dat [onder bewind gestelde gedaagde] dan vaak naar alcohol rook en dat hij daardoor meestal verbaal agressief en dreigend reageerde.
- 2.8. Productie 4 bij antwoord betreft een whatsappbericht van 31 oktober 2024 van [betrokkene 3] , de bovenbuurman van [onder bewind gestelde gedaagde] , dat als volgt luidt:  
*"Wij hebben ook geen last van je en als dat zo was hadden we dat gezegd, [Eiser] heeft inderdaad meermaals aan mij gevraagd als ik last van jou had hier heb ik op geantwoord dat dit niet van toepassing is."*
- 2.9. Productie 5 bij antwoord betreft een whatsappbericht van [betrokkene 4] , voormalige bovenbuurman, als volgt luidend:  
*"Wij kunnen ons niet herinneren dat hij ons dat heeft gevraagd, en als die dat al heeft hebben wij gemeld dat we geen last hebben en we hebben 2 jaar boven jou gewoond"*
- 2.10. Productie 6 bij antwoord betreft een whatsappbericht van [betrokkene 5] , voormalige bovenbuurman, als volgt:  
*"Wij hebben 1,5 jaar naast je gewoon en nooit overlast ervaren. Je was een prettige buurman. Wij hebben vanuit [Eiser] nooit niks meer gehoord."*

*1 oktober 2024*

- 2.11. Op 1 oktober 2024 heeft [onder bewind gestelde gedaagde] [Eiser] geslagen in zijn rug en/of nek. [Eiser] heeft daarvan aangifte gedaan bij de politie, waarvan proces-verbaal (productie 15 bij eis) is opgemaakt.

*E-mails [onder bewind gestelde gedaagde]*

- 2.12. heeft de volgende e-mails aan [Eiser] gestuurd:

- op 1 oktober 2024 om 14.48 uur)

*"Beste [Eiser] , Nog Eén maal dat je me duuwd en laat slaan door je hulp. En dreigd. Ik zij alleen gvd leer je het nooit. Ik zat hier Eén begravenis op live stream te kijken. Kijk maar op begravenis jackobs Groesbeek [overledene] niks konden we verstaan. Je hoort toch ten aller tijden even aan te geven jongens dat staat te gebeuren. Dan waren wij bij iemand anders gaan kijken. Nu is er een*

*handgemeen geweest van beide waar ik totaal niet trots op ben. Maar je was ook heel fel. En dan jou kameraad ik ruik drank. Ja we hebben een biertje gedronken op [overledene] . Had jij het even laten weten zoals het hoort was dit niet voorgevallen. Was ik ergens anders nogmaals de dienst op live stream gaan kijken. En raak me alsjeblieft nooit meer aan."*

- op 2 oktober 2024)

*"Beste [Eiser] , nogmaals wil ik je vriendelijk vragen in de toekomst te melden vantevoren dat er geluiden vrij worden gebracht van hakken en boren. Nogmaals had jij dit gisteren laten weten was ik vandaag bij mijn broer en schoonzus de live steam van de begrafenis gaan kijken. Dan was deze confrontatie niet tot stand gekomen. Neem je verantwoording dan is er niks aan de hand. En slaande ruzie zo zit ik niet in elkaar. Dis is mijn laatste mail persoonlijk naar jou of er moet iets kapot gaan onverhoopt."*

2.13. De gemachtigde van [Eiser] heeft bij brief van 10 oktober 2024 aan [bewindvoerder gedaagde] medegedeeld dat [Eiser] vanwege het incident op 1 oktober 2024 niet meer bereid is de huurovereenkomst met [onder bewind gestelde gedaagde] voort te zetten.

2.14. Bij e-mail van 14 oktober 2024 heeft [onder bewind gestelde gedaagde] aan [Eiser] onder meer laten weten dat [Eiser] niet zonder overleg zijn voortuin mag betreden, dat hij dat de week ervoor ook al had gemeld maar dat er toch bijna fietsen en klikos in zijn tuin zijn gegooid, dat hij het gelukkig niet had gezien want dan had je weer een conflict gehad en dat wil ik voorkomen.

### **3 De vordering en het verweer**

3.1. [Eiser] vordert ontruiming van de woning binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis, met veroordeling van [onder bewind gestelde gedaagde] in de proceskosten.

3.2. [Eiser] baseert zijn vordering op de stelling dat [onder bewind gestelde gedaagde] zich niet als goed huurder heeft gedragen door zonder voorafgaande schriftelijke toestemming veranderingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, door structurele en ernstige overlast te veroorzaken en door [Eiser] te mishandelen.

3.3. [bewindvoerder gedaagde] voert verweer. Daarop wordt hierna voor zover nodig nader ingegaan.

## 4 De beoordeling

- 4.1. Het spoedeisend belang vloeit voort uit de aard van de vordering.
- 4.2. Voor toewijzing van een vordering tot ontruiming is slechts plaats indien met een grote mate van waarschijnlijkheid in een bodemprocedure de ontbinding van de huurovereenkomst zal worden uitgesproken. Bovendien moet sprake zijn van een zodanig ernstige tekortkoming dat het belang van de verhuurder om over een vrije woning te beschikken moet prevaleren boven het belang van de huurder om in de woning te blijven.
- 4.3. Centraal staat in deze zaak de gebeurtenis die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2024 en de voorlopige beoordeling daarvan. Ter zitting is namens [Eiser] in gelijke zin verklaard dat de kern van deze zaak niet de uitgebreide voorgeschiedenis betreft, maar de fysieke aanval waardoor het voor hem niet meer veilig voelt om alleen naar het pand te gaan.
- 4.4. Wat betreft de voorgeschiedenis geldt dat [onder bewind gestelde gedaagde] betwist dat hij zonder toestemming aanpassingen heeft aangebracht. Bovendien zijn deze naar hij onweersproken heeft gesteld merendeels in 2017, derhalve nog vóór de verlenging van de huurovereenkomst per 1 juli 2018, uitgevoerd. De kantonrechter laat de door [Eiser] aangehaalde voorgeschiedenis gelet daarop buiten beschouwing.
- 4.5. Vaststaat dat er op 1 oktober 2024 een incident heeft plaatsgevonden waarbij [onder bewind gestelde gedaagde] klappen aan [Eiser] heeft uitgedeeld. Op zichzelf levert dit incident, waarbij buiten kijf staat dat [onder bewind gestelde gedaagde] zich niet conform artikel 7:213 Burgerlijk Wetboek als een goed huurder heeft gedragen, een ernstige tekortkoming op.
- 4.6. De vraag is echter of deze tekortkoming, voorshands oordelend, een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. De kantonrechter is van oordeel dat dit niet het geval is. Daartoe dient het volgende.
  - 4.6.1. Niet gebleken is dat zich eerder een dergelijk incident heeft voorgedaan, ook daarna niet. [onder bewind gestelde gedaagde] had zichzelf op 1 oktober 2024 niet in de hand. Dat lijkt situationeel te zijn bepaald. Op die dag zat hij naar een livestream van een uitvaart te kijken, die hij door het geluid van boorwerkzaamheden niet goed kon volgen. Het zorgde ervoor dat de emoties hoog bij hem opliepen met alle gevolgen - die niet goed te praten zijn - van dien. De klap(pen) volgden op duw- en trekwerk van beide zijden, waarbij [Eiser] en een vriend van hem [onder bewind gestelde gedaagde] het pand hebben uitgewerkt. In zijn e-mail van 1 oktober 2024 heeft hij [Eiser] op zijn manier laten weten dat hij niet trots is op wat hij heeft gedaan. Dit heeft hij ter zitting herhaald. Namens hem is aangevoerd dat bekeken wordt of de huidige begeleiding door Zorgplus aangevuld kan worden. Uit eigen beweging heeft hij zich al, zoals hij ter zitting verklaarde, aangemeld bij Stevig voor hulp bij emotieregulatie en bij Iriszorg om aan zijn omgang met alcohol te werken. Het is op zichzelf genomen een hoopvol teken dat [onder bewind gestelde gedaagde] zelf inziet dat hij aan zijn opvliegenderheid moet werken om herhaling te voorkomen.
  - 4.6.2. Gebleken is verder dat [onder bewind gestelde gedaagde] in geval van ontruiming nergens terecht kan. Hij heeft een forse schuld en is afhankelijk van een uitkering omdat hij in verband met rugklachten is afgekeurd. [onder bewind gestelde gedaagde] behoeft en krijgt hulp bij de invulling van het dagelijks leven van het eerder genoemde Zorgplus en het sociaal team van de gemeente. De kans is groot dat hij bij ontruiming dakloos wordt.
  - 4.6.3.

Aan de andere kant is er het belang dat [Eiser] heeft bij ontruiming. Het voorval heeft hem enorm geraakt. Dat kan begrepen worden.

4.6.4. Ter verdere ondersteuning van zijn vordering heeft [Eiser] nog schriftelijke overlastmeldingen overgelegd. Dat sprake is van regelmatige overlast kan daaruit, nu deze meldingen onvoldoende concreet zijn, niet afgeleid worden. Daarbij komt dat [onder bewind gestelde gedaagde] van zijn kant whatsappberichten heeft overgelegd van (voormalige) bureaus die zeggen dat zij geen overlast van hem (hebben) ervaren.

4.6.5. Gelet op het vorenstaande is de kantonrechter voorlopig van oordeel dat de belangenafweging in deze zaak in het voordeel van [onder bewind gestelde gedaagde] uit moet pakken, dus dat in het licht van alle omstandigheden de tekortkoming de (ontbinding en dus) ontruiming niet rechtvaardigt. Daarbij dient hij zich te realiseren dat hem hiermee een laatste kans is gegeven en dat het aan hem is deze niet te verbruiken. Partijen doen er daarbij verstandig aan het contact zoveel mogelijk via de bewindvoerder en de vader van [onder bewind gestelde gedaagde] te laten verlopen.

4.7. De kantonrechter ziet in de omstandigheden van deze zaak aanleiding de proceskosten te compenseren, als hierna bepaald.

## 5 De beslissing

De kantonrechter

*rechtdoende als voorzieningenrechter*

5.1. wijst de vordering af;

5.2. compenseert de proceskosten in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. M.J.C. van Leeuwen en in het openbaar uitgesproken op 19 februari 2025.		