

# ECLI:NL:RBMNE:2024:4660

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Instantie            | Rechtbank Midden-Nederland                       |
| Datum uitspraak      | 19-07-2024                                       |
| Datum publicatie     | 31-07-2024                                       |
| Zaaknummer           | 11126164 \ MV EXPL 24-70                         |
| Rechtsgebieden       | Verbintenissenrecht                              |
| Bijzondere kenmerken | Eerste aanleg - enkelvoudig<br>Kort geding       |
| Inhoudsindicatie     | Kort geding. Ontruiming woning wordt toegewezen. |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl                                   |

## Uitspraak

### RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht  
Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11126164 \ MV EXPL 24-70

### Vonnis in kort geding van 19 juli 2024

in de zaak van

**[eiseres] B.V.**,  
gevestigd te [vestigingsplaats] ,  
eisende partij in conventie,  
gedaagde partij in reconventie,  
hierna te noemen: [eiseres] ,  
gemachtigde: mr. P.J.A. De Jong,

tegen

**[gedaagde]** ,  
wonende te [woonplaats] ,

gedaagde partij in conventie,  
eisende partij in reconventie,  
hierna te noemen: [gedaagde] ,  
gemachtigde: mr. E.M. Bosscher.

## **1 Het verloop van dit kort geding**

- 1.1. [eiseres] heeft [gedaagde] op 30 mei 2024 in kort geding gedagvaard om op 5 juli 2024 voor de kantonrechter te verschijnen. Daarbij heeft [eiseres] elf producties meegestuurd. Voorafgaand de zitting hebben [gedaagde] een eis in reconventie met tien producties en [eiseres] producties 12 tot en met 14 toegezonden.
- 1.2. De zaak is op 5 juli 2024 bij de kantonrechter besproken. Namens [eiseres] is de heer [DGA] (DGA en bestuurder van [eiseres] , hierna: [DGA] ) verschenen, bijgestaan door mr. De Jong. [gedaagde] is op de zitting verschenen, bijgestaan door mr. Bosscher. De gemachtigden hebben een pleitnota overgelegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat op de zitting is besproken.
- 1.3. De kantonrechter heeft besloten dat vandaag de uitspraak is.

## **2 Waar de zaak over gaat**

- 2.1. Dit is een huurzaak. [eiseres] heeft de woning aan de [adres] in ( [postcode] ) [plaats] (hierna: de woning) aangekocht en aan [gedaagde] verhuurd. Zij deed dit om [gedaagde] en haar minderjarige zoontje te helpen. De vrouw van de indirect bestuurder van [eiseres] mevrouw [A] (hierna: [A] ) en [gedaagde] waren goede vriendinnen van elkaar en [gedaagde] en haar minderjarige zoontje moesten uit hun toenmalige woning vertrekken. De huurovereenkomst is mondeling gesloten. Tussen partijen is onenigheid ontstaan over de duur van de huurovereenkomst. Volgens [eiseres] is de huurovereenkomst op 30 juni 2024 geëindigd. Ook is er een huurachterstand.
- 2.2. [eiseres] wil daarom dat [gedaagde] de woning verlaat en ontruimt en dat zij de huurachterstand en tot de ontruiming een gebruiksvergoeding betaalt, met rente en kosten. [gedaagde] is het daar niet mee eens en heeft een tegenvordering (ook wel: eis in reconventie) ingesteld. Zij wil dat [eiseres] aan haar een voorschot betaalt op een schadevergoeding vanwege misgelopen huurtoeslag door het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst.  
  
De kantonrechter geeft [eiseres] grotendeels gelijk. Dit betekent dat [gedaagde] de woning moet ontruimen. Daarnaast moet [gedaagde] de huurachterstand, de lopende huurtermijnen of gebruiksvergoeding en de wettelijke rente aan [eiseres] betalen. De tegenvordering van [gedaagde] wordt afgewezen, zodat [eiseres] geen voorschot aan [gedaagde] hoeft te betalen. [gedaagde] moet de proceskosten betalen. Hierna wordt uitgelegd waarom dit zo is.

## **3 De beoordeling**

*Het toetsingskader in dit kort geding*

- 3.1.

In dit kort geding moet allereerst worden beoordeeld of [eiseres] en [gedaagde] een spoedeisend belang hebben bij hun vorderingen. Van een spoedeisend belang is sprake als, gelet op de belangen van partijen, een onmiddellijke voorziening nodig is en van partijen niet kan worden verwacht dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwachten. Vervolgens moet worden beoordeeld of aannemelijk is dat de vorderingen van [eiseres] en [gedaagde] in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen. In dit vonnis geeft de kantonrechter alleen een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

## **In conventie**

### *Spoedeisendheid*

- 3.2. Het vereiste spoedeisend belang is, gelet op de aard van de vorderingen en het daarover door [eiseres] gestelde, aanwezig. Dit betekent dat de vorderingen van [eiseres] inhoudelijk behandeld kunnen worden.

### *De huurachterstand*

- 3.3. Tussen partijen is niet in geschil dat [gedaagde] de huur steeds voor het eerste van de betreffende maand dus vooruit moet betalen. De huur is 500,- per maand. Er is een huurachterstand ontstaan. [eiseres] heeft in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening de huurachterstand van [gedaagde] bij de gemeente gemeld.
- 3.4. Partijen zijn het niet eens over de hoogte van de huurachterstand. Volgens [eiseres] heeft [gedaagde] sinds december 2023 geen huur meer betaald, zodat de huurachterstand, berekend tot en met mei 2024, 3.000,- is. Dit is gelijk aan de huur van zes maanden. [gedaagde] zegt dat zij de huur van de maanden december 2023 en januari 2024 wel heeft betaald, zodat er een achterstand is gelijk aan vier maanden huur. Om dit te onderbouwen verwijst [gedaagde] naar haar pinopnames (productie 6 van [gedaagde] ). Zij geeft aan dergelijke hoge bedragen alleen te pinnen om de huur te kunnen betalen. Dit verweer van [gedaagde] wordt gepasseerd en wel om het volgende. Nog daargelaten dat [eiseres] heeft betwist dat zij van [gedaagde] de huur over de maanden december 2023 en januari 2024 heeft ontvangen, is het naar het oordeel van de kantonrechter niet logisch dat [gedaagde] op 20 oktober 2023 al heeft gepind voor de huurbetalingen voor december 2023 en januari 2024 die zij pas twee en drie maanden later is verschuldigd. [gedaagde] heeft ook niet toegelicht waarom zij ineens maanden van tevoren het geld voor de betaling van de huur heeft gepind, terwijl zij dit altijd vlak voor de huurbetaling deed. Anders dan [gedaagde] stelt, rust de bewijslast van de verrichte betalingen op [gedaagde] en niet op [eiseres] . Het verweer van [gedaagde] dat zij de maanden december 2023 en januari 2024 heeft betaald kwalificeert immers als een bevrijdend verweer. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [gedaagde] met haar pinopnames niet aangetoond dat de huurtermijnen van de maanden december 2023 en januari 2024 zijn betaald.
- 3.5. Daarmee staat op dit moment voldoende vast dat over de periode van december 2023 tot en met mei 2024 een huurachterstand van 3.000,00 is, zodat de vordering tot betaling van die huurachterstand in kort geding kan worden toegewezen.

### *Waarom moet [gedaagde] de woning ontruimen?*

- 3.6. Er is een huurachterstand van zes maanden, berekend tot en met mei 2024.
- 3.7. [gedaagde] meent dat het niet aan haar te wijten is dat de huurachterstand is opgelopen. Zij heeft sinds januari 2024 geen contact meer met [eiseres] , waardoor zij de huur niet meer contant aan [eiseres] kon betalen. De kantonrechter gaat hieraan voorbij. Uitgangspunt is dat de te betalen huur een brengschuld is. Het is dus de verantwoordelijkheid van [gedaagde] om ervoor te zorgen dat [eiseres] de huur op tijd ontvangt. Dat is pas anders als [eiseres] het voor [gedaagde] onmogelijk

maakt de huur te betalen. Dat is hier niet aan de hand. Naast het direct overhandigen van de huur aan [eiseres] zijn er meer manieren om de huur te betalen. [gedaagde] had de huur in de brievenbus van [eiseres] kunnen doen of iemand kunnen vragen de huur namens haar aan [eiseres] te geven. Dat heeft [gedaagde] niet gedaan. Daar komt bij dat op de zitting de gemachtigde van [eiseres] heeft aangegeven dat sinds april 2024 de bankrekening van [eiseres] bij [gedaagde] bekend is. [gedaagde] had vanaf april 2024 de huur ook per bank naar [eiseres] kunnen overmaken. Dat heeft [gedaagde] echter niet gedaan. Het is dan ook aan [gedaagde] zelf te wijten dat de huurachterstand verder is opgelopen.

- 3.8. Het beroep van [gedaagde] op opschorting van haar betalingsverplichting kan haar niet helpen. [gedaagde] zegt dat zij de huurbetaling heeft opgeschort, omdat zij ondanks diverse verzoeken aan [eiseres] geen schriftelijke huurovereenkomst heeft ontvangen. [gedaagde] kon zich doordoor niet inschrijven op het adres van de woning, waardoor zij huurtoeslag is misgelopen en daardoor de huur niet aan [eiseres] heeft kunnen betalen. Een beroep op opschorting bevrijdt [gedaagde] echter niet van haar verplichtingen. Het betekent slechts tijdelijk uitstel en dus niet afstel van de betalingsverplichting. Het opschortingsrecht eindigt zodra de oorzaak/aanleiding daarvan is opgelost en/of is weggenomen. Vanaf dat moment herleeft de betalingsverplichting van [gedaagde] weer, in volle omvang. De beoordeling van de vraag of [gedaagde] haar betalingsverplichting mocht opschorten kan in dit geval in het midden worden gelaten. Al zou dit standpunt van [gedaagde] juist zijn en zij mocht opschorten, is haar opschortingsrecht op 29 mei 2024 geëindigd. Op die dag heeft [gedaagde] zich kunnen inschrijven op het adres van de woning, waarop zij alsnog huurtoeslag heeft aangevraagd en ook heeft verkregen. De grond om haar betalingsverplichting op te schorten is daarmee komen te vervallen. [gedaagde] komt dan ook geen bevoegdheid tot opschorting (meer) toe.
- 3.9. Het bovenstaande brengt mee dat er een huurachterstand gelijk aan zes maanden huur is. Deze achterstand is zo groot dat het te verwachten is dat in een bodemprocedure de ontbinding van de huurovereenkomst zal worden toegewezen. Vooruitlopend daarop kan de gevorderde ontruiming daarom in beginsel worden toegewezen.
- 3.10. Maar aan een beslissing over de gevorderde ontruiming gaat in het kader van dit kort geding een belangenafweging vooraf, tussen enerzijds het belang van [eiseres] bij ontruiming en anderzijds het belang van [gedaagde] en haar zoontje om in de woning te blijven. Volgens [gedaagde] kan zij nergens heen als zij de woning moet verlaten. Hoewel ook het belang van [gedaagde] en haar zoontje bij het gebruik van het gehuurde groot is, is de kantonrechter van oordeel dat het belang van [eiseres] in dit geval zwaarder moet wegen. Hierbij is van belang dat [eiseres] al sinds december 2023 geen enkele betaling van [gedaagde] heeft ontvangen, terwijl [eiseres] wel aan [gedaagde] de woning ter beschikking heeft gesteld. [gedaagde] heeft bovendien (op de zitting) op geen enkele wijze duidelijk gemaakt hoe zij de huurachterstand gaat inlopen en dat zij de lopende huurverplichting gaat betalen, zodat [eiseres] ook geen enkel zicht heeft op enige betaling van [gedaagde]. Ook nadat [gedaagde] bekend was met een bankrekeningnummer van [eiseres] en zij huurtoeslag is gaan ontvangen, is de lopende huur niet betaald en is geen begin gemaakt met het aflossen van de huurachterstand. Dat het zoontje van [gedaagde] bij haar inwoont, maakt het oordeel niet anders. Niet is gebleken of gesteld dat haar zoontje bij ontruiming in een noodsituatie zal komen te verkeren. [gedaagde] heeft co-ouderschap met haar ex-partner (50/50: de ene week is haar zoontje bij haar en de andere week bij haar ex-partner). Haar zoontje kan dus bij haar ex-partner terecht. Ondanks dat dit misschien geen ideale situatie is volgens [gedaagde] zou haar ex-partner daardoor minder kunnen werken, wordt daarmee wel voorkomen dat haar zoontje op straat komt te staan. De gevorderde voorziening tot ontruiming van de woning is voor [gedaagde] weliswaar ingrijpend, maar het is niet aannemelijk geworden dat zij daardoor in een noodsituatie terecht komt.
- 3.11. Omdat aannemelijk is dat in een bodemprocedure de ontruiming zal worden toegewezen en de belangenafweging in het voordeel van [eiseres] uitvalt, heeft [eiseres] recht en belang bij een ontruiming van de woning. De gevorderde ontruiming wordt dan ook toegewezen.

### *De ontruimingstermijn*

- 3.12. De kantonrechter zal de ontruimingstermijn op een langere dan gebruikelijke termijn bepalen, namelijk op vier weken na de datum van dit vonnis.

### *Waarom wordt de terme de grâce afgewezen?*

- 3.13. De kantonrechter is van oordeel dat voor het verlenen van een terme de grâce aan [gedaagde] geen plaats is. Uit wat [gedaagde] heeft gesteld is niet af te leiden dat zij binnen de daarvoor geldende termijn van ten hoogste één maand in staat is tot het alsnog geheel nakomen van haar huurbetalingsverplichting tegenover [eiseres] . [gedaagde] heeft ook niet met stukken onderbouwd dat zij daaraan kan voldoen.

### *Lopende huurtermijnen dan wel gebruiksvergoeding*

- 3.14. De vordering tot betaling van de huurtermijnen dan wel gebruiksvergoedingen vanaf 1 juni 2024 tot de ontruiming is niet weersproken en zal worden toegewezen.

### *Wettelijke rente*

- 3.15. [eiseres] vordert wettelijke rente tot 21 mei 2024 van 54,84, omdat [gedaagde] in verzuim is met het betalen van de gevorderde huurtermijnen. [gedaagde] heeft de verschuldigdheid van de wettelijke rente betwist. Volgens [gedaagde] wilde zij wel betalen maar heeft [eiseres] het haar onmogelijk gemaakt om de huur te betalen. De kantonrechter gaat aan dit verweer voorbij en wel om het volgende.
- 3.16. Zoals hiervoor onder 3.7. is overwogen had [gedaagde] meerdere manieren om de huurtermijnen contant aan [eiseres] te betalen. Niet gesteld of is gebleken dat [gedaagde] op andere manieren de huur aan [eiseres] heeft proberen te betalen. Ook is niet gebleken dat [gedaagde] de lopende huurtermijn op dit moment aan [eiseres] betaalt, zodat [gedaagde] het aan zichzelf te wijten heeft dat zij in verzuim is met het betalen van de gevorderde huurtermijnen. Omdat [gedaagde] te laat is met het betalen van de huurtermijnen en [gedaagde] in verzuim is, is de gevorderde wettelijke rente toewijsbaar.
- 3.17. Hetzelfde geldt voor de gevorderde wettelijke rente vanaf 21 mei 2024 tot de dag van de volledige betaling. Die gevorderde rente wordt eveneens toegewezen.

### *Buitengerechtelijke incassokosten afgewezen*

- 3.18. [eiseres] maakt aanspraak op de vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten van 425,00. De kantonrechter stelt vast dat het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (hierna: het Besluit) van toepassing is. De gevorderde vergoeding komt echter niet voor toewijzing in aanmerking, nu gesteld noch gebleken is dat een aanmaning conform de eisen van artikel 6:96 lid 6 BW heeft plaatsgevonden. [gedaagde] hoeft de gevorderde buitengerechtelijke kosten dus niet aan [eiseres] te vergoeden.

### *Proceskosten*

- 3.19. [gedaagde] is grotendeels in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [eiseres] worden begroot op:

|                             |        |  |
|-----------------------------|--------|--|
| - kosten van de dagvaarding | 112,37 |  |
| - griffierecht              | 130,00 |  |

|                       |        |                                                                |
|-----------------------|--------|----------------------------------------------------------------|
| - salaris gemachtigde | 543,00 |                                                                |
| - nakosten            | 135,00 | (plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing) |
| Totaal                | 930,37 |                                                                |

3.20. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

*De uitvoerbaar bij voorraad verklaring*

3.21. [eiseres] verzoekt het vonnis uitvoer bij voorraad te verklaren. Uitvoerbaar bij voorraad betekent dat [eiseres] het vonnis direct kan (laten) uitvoeren, als [gedaagde] niet aan het vonnis (waaronder de veroordeling tot ontruiming) voldoet. [gedaagde] kan dus niet wachten met voldoen aan het vonnis in de periode dat tegen het vonnis nog hoger beroep mogelijk is of als zij hoger beroep heeft ingesteld en nog niet op dat hoger beroep is beslist. Het uitgangspunt is dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken als de belangen van [gedaagde] om de uitkomst van een eventueel hoger beroep af te wachten zwaarder wegen dan de belangen van [eiseres] om direct over te kunnen gaan tot uitvoering van het vonnis. [gedaagde] heeft geen bezwaar gemaakt tegen de vordering om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Evenmin zijn feiten en/of omstandigheden gebleken die aan toewijzing van deze vordering in de weg staan. Dit vonnis wordt daarom uitvoer bij voorraad verklaard.

**In reconventie**

*Spoedeisend belang*

3.22. Het vereiste spoedeisend belang is, gelet op de aard van de vordering en het daarover door [gedaagde] gestelde, aanwezig. Dit betekent dat de vordering van [gedaagde] inhoudelijk kan worden behandeld.

*Waarom hoeft [eiseres] geen voorschot op een schadevergoeding te betalen?*

3.23. [gedaagde] vordert in reconventie betaling van 3.245,00 als voorschot op misgelopen huurtoeslag, omdat [eiseres] tekortgeschoten is in de nakoming van de huurovereenkomst en/of onrechtmatig gehandeld heeft. Volgens [gedaagde] heeft [eiseres] ondanks herhaaldelijke verzoeken niet aan haar een schriftelijke huurovereenkomst verstrekt, zodat zij zich niet kon inschrijven op het adres van de woning en daardoor geen huurtoeslag heeft kunnen aanvragen. [gedaagde] meent dat [eiseres] op grond van de Wet goed verhuurderschap wel een schriftelijke huurovereenkomst aan haar had moeten verstrekken. Bovendien wist [eiseres] dat zij als alleenstaande moeder afhankelijk was van een ziekteuitkering en huurtoeslag. [eiseres] is dan gehouden om haar schade te vergoeden, aldus [gedaagde] .

3.24. [eiseres] heeft gemotiveerd dit standpunt van [gedaagde] betwist en concludeert dat de tegenvordering van [gedaagde] afgewezen moet worden. [eiseres] voert daartoe het volgende aan. Volgens [eiseres] is het feit dat er geen schriftelijke huurovereenkomst is geen tekortkoming of onrechtmatige gedraging aan de zijde van [eiseres] . Er is namelijk geen verplichting van [eiseres] om een schriftelijke huurovereenkomst te sluiten. De Wet goed verhuurderschap schept, anders dan [gedaagde] stelt, bestuursrechtelijke verplichtingen tussen verhuurders en gemeentes, maar niet civielrechtelijke verplichtingen tussen verhuurders en huurders. Overtreding van het goed verhuurderschap leidt ook pas in bijzondere gevallen tot een boete door de gemeente. Verder was [gedaagde] zich bewust van het feit dat de huurovereenkomst mondeling is aangegaan. Dat was nooit een probleem. [gedaagde] heeft bovendien niet eerder dan op 18 april 2024 verzocht om een schriftelijke huurovereenkomst. Daar komt bij dat bij aanvang van de huur ook niet is besproken dat de huurtoeslag of zorgtoeslag voor [gedaagde] belangrijk was, terwijl de lijntjes tussen partijen toen kort waren. [eiseres] betwist dan ook dat zij wist dat [gedaagde] afhankelijk was van een

Ziektewetuitkering en huurtoeslag. Verder is niet gebleken dat [gedaagde] in 2023 ook recht op huurtoeslag had. Voor zover er wel sprake is van een tekortkoming of onrechtmatig handelen, dan is de veroorzaker pas gehouden schade te vergoeden als die in causaal verband staat met de schade die er zou zijn ontstaan. [eiseres] betwist dat [gedaagde] schade heeft geleden. Bovendien kan [gedaagde] wellicht met terugwerkende kracht nog aanspraak maken op de gestelde misgelopen huurtoeslagen. Verder blijkt nergens uit de stukken dat de toeslagen van [gedaagde] stop zijn gezet vanwege het feit dat [gedaagde] niet ingeschreven stond op het adres van de woning. Ook heeft [gedaagde] nooit aan [eiseres] kenbaar gemaakt dat het haar om de toeslagen ging en daarom een schriftelijke huurovereenkomst nodig had. Dit had wel op de weg van [gedaagde] gelegen om [eiseres] hierover te informeren. In dat geval had [eiseres] een instemmingsverklaring kunnen geven, dat is geen schriftelijke huurovereenkomst, maar is voor de gemeente wel voldoende om iemand in te laten schrijven op dat adres. [gedaagde] heeft daar nooit om gevraagd. Ook is niet gebleken dat [gedaagde] geprobeerd heeft om zich in te schrijven op het adres van de woning en dat dat niet is gelukt, aldus [eiseres] .

- 3.25. De kantonrechter is van oordeel dat de tegenvordering van [gedaagde] zich niet leent voor behandeling in kort geding. Nog daargelaten dat [eiseres] gemotiveerd de verschuldigdheid en de hoogte van de tegenvordering heeft betwist, zijn er nog te veel onduidelijkheden. Op basis van de stukken en wat [gedaagde] heeft gezegd kan op dit moment niet vastgesteld worden óf [eiseres] tekortgeschoten is in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst en/of [eiseres] onrechtmatig tegenover [gedaagde] heeft gehandeld. Ook is onduidelijk of [gedaagde] in het jaar 2023 recht zou hebben gehad op huurtoeslag en dat de huurtoeslag dan 295,00 zou zijn geweest. De voorwaarden en de hoogte van de huurtoeslag kunnen namelijk per jaar verschillen. Evenmin is duidelijk of [gedaagde] wellicht met terugwerkende kracht aanspraak kan maken op (een deel van) de (gestelde) misgelopen huurtoeslag. Om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen is naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter nader feitenonderzoek en/of nadere bewijslevering nodig. De aard van een kort geding procedure leent zich hiervoor niet. Een bodemprocedure is daarvoor de geschikte weg. De vordering van [gedaagde] wordt om die reden dan ook afgewezen.

#### *Proceskosten*

- 3.26. [gedaagde] wordt ook in de proceskosten in reconventie veroordeeld. De proceskosten aan de zijde van [eiseres] in reconventie zullen worden begroot op nihil, omdat er geen noemenswaardig meerwerk is verricht.

## **4 De beslissing**

De kantonrechter, rechtdoende in kort geding,

### In conventie:

- 4.1. veroordeelt [gedaagde] om de woning aan de [adres] in ( [postcode] ) [plaats] binnen vier weken na datum van dit vonnis te ontruimen en te verlaten met alle daarin aanwezige personen en zaken, voor zover die aan haar toebehoren en niet aan [eiseres] , en om deze woning met afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van [eiseres] te stellen;
- 4.2. veroordeelt [gedaagde] tot betaling aan [eiseres] van:
- 3.000,00 aan huurachterstand tot en met 31 mei 2024, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf 21 mei 2024 tot de dag waarop alles is betaald, waarbij rekening

wordt gehouden met tussentijdse betalingen;

- 54,84 aan wettelijke rente tot 21 mei 2024;

- de maandelijkse huurprijs vanaf 1 juni 2024 tot en met het einde van de maand waarin de daadwerkelijke ontruiming heeft plaatsgevonden, te vermeerderen met de wettelijke rente over elke niet (tijdig) betaalde huurtermijn tot de dag van betaling;

4.3. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten van 930,37, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als [gedaagde] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend, dan moet [gedaagde] ook de kosten van betekening betalen;

4.4. veroordeelt [gedaagde] in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan;

4.5. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

4.6. wijst af wat er meer of anders is gevorderd;

In reconventie:

4.7. wijst de vordering van [gedaagde] af;

4.8. veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van [eiseres] , tot de uitspraak van dit vonnis begroot op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 19 juli 2024.

HHT/37278