

ECLI:NL:RBNNE:2022:1761

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	25-05-2022
Datum publicatie	01-06-2022
Zaaknummer	C/18/207645 / HA ZA 21-152
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Uitleg kettingbeding kamergewijze bewoning. Kettingbeding onduidelijk en voor meerdere uitleg vatbaar. Eenzijdig opgesteld; onduidelijkheid komt voor rekening van opsteller. In voordeel wederpartij uitleggen: maximaal één kamer of ruimte mag worden verhuurd. Kan wederpartij niet baten, want voldoet niet aan in kettingbeding overeengekomen zelfbewoningsplicht.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Noord-Nederland

Civiel recht

zittingsplaats Groningen

Zaaknummer: C/18/207645 / HA ZA 21-152

Vonnis van 25 mei 2022

in de zaak van

CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING PATRIMONIUM,

gevestigd en kantoorhoudende te Groningen,

eiseres,

hierna te noemen: Patrimonium,

advocaat mr. B.M.B. Gruppen te Groningen,

tegen

1 [gedaagde sub 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

2. [gedaagde sub 2],

wonende te [woonplaats] ,

gedaagden,

hierna samen te noemen: [gedaagden] ,

advocaat mr. F. Douma-Jongsma te Groningen.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 1 december 2021;
- de mondelinge behandeling van 2 mei 2022. Namens Patrimonium is [naam] verschenen, bijgestaan door advocaat mr. B.M.B. Gruppen. [gedaagden] zijn verschenen, bijgestaan door mr. J.P. Kleefstra, kantoorgenoot van mr. F. Douma-Jongsma. Mr. Kleefstra heeft pleitaantekeningen overgelegd. De griffier heeft aantekening gehouden van hetgeen op de mondelinge behandeling is besproken.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Tussen Patrimonium als verkoper en [gedaagden] als kopers is op 23 september 2020 een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met berging, aangelegen grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend [adres] , kadastraal bekend [kadasternummer] (hierna: de woning).

2.2. Voornoemde woning maakt deel uit van een complex bestaande uit drie appartementsrechten, zijnde de woning op de begane grond en twee afzonderlijke bovenwoningen. In artikel 25 van de splitsingsakte van 3 december 2013 is het volgende bepaald:

1. () De privé gedeelten dienen te worden gebruikt voor eigen bewoning door de eigenaar of voor bewoning van een eerstegraads familielid. Onder een eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad namelijk de (adoptie) ouder(s) en (adoptie)kinderen, als aanverwantschap in de eerste graad zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter). Het is niet toegestaan de privé-gedeelten aan te wenden voor verhuur van meer dan één kamer/ruimte of in gebruikgeving van meer dan één kamer/ruimte; mitsdien is ook het exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf niet toegestaan.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. ()

2.3. In artikel 12 van de koopovereenkomst van 23 september 2020 is bepaald dat [gedaagden] zich verplichten tot naleving van alle bepalingen uit de akte van splitsing. In de bijlage bij de

koopovereenkomst is verder het volgende bepaald:

Kettingbeding kamergewijze bewoning

De woning dient de eerste twee jaren na datum van de eigendomsoverdracht te worden gebruikt voor eigen bewoning door koper of voor bewoning van een eerstegraads familielid. Onder een eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad namelijk de (adoptie) ouder(s) en (adoptie)kinderen, als aanverwantschap in de eerste graad zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter). Het is gedurende de eerste twee jaren na datum van de eigendomsoverdracht ook niet toegestaan de privégedeelten aan te wenden voor verhuur van meer dan één kamer/ruimte of in gebruikgeving van meer dan één kamer/ruimte; mitsdien is ook het exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf niet toegestaan. Kamergewijze verhuur is nooit toegestaan.

Voor elke overtreding van deze bepaling verbeurt de overtreder ten gunste van de verkoopster een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, van 50,- per dag (zegge: VIJFTIG EURO) met een maximum van 25.000,-. (zegge VIJFENTWINTIG DUIZEND EURO). Deze bedragen worden met ingang van 1 januari 2021 jaarlijks verhoogd volgens prijsindex voor de gezinsconsumptie van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De boete is opeisbaar onverminderd de verplichting om het niet toegestane gebruik van de woning op te heffen.

- 2.4. Op 16 november 2020 heeft de levering van de woning plaatsgevonden. In de akte van levering is het volgende bepaald:

KETTINGBEDING KAMERSGEWIJZE BEWONING

1. a. Het is koper, behoudens het hierna vermelde, de eerste twee jaren na heden niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan voor eigenbewoning of bewoning door een eerstegraads familielid. Onder eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad, namelijk de (adoptie)ouder(s) en (adoptie)kind(eren), als aanverwantschap in de eerste graad zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner van de koper, het/de (adoptie)kind(eren) van de partner van de koper en de partner van het/de (adoptie)kind(eren) van de koper.

b. Het is de koper, de eerste twee jaren na heden, niet toegestaan het verkochte privégedeelte aan te wenden voor verhuur van meer dan één kamer/ruimte of in gebruikgeving van meer dan één kamer/ruimte; mitsdien is ook het exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf niet toegestaan.

c. Ingeval van niet-nakoming of overtreding van deze bepalingen verbeurt de overtreder ten gunste van verkoper een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van vijftig euro (50,00) per dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt (waarbij een gedeelte van een dag voor een gehele dag geldt) met een maximum van vijfentwintigduizend euro (25.000,00), welke bedragen met ingang van één januari tweeduizend éénentwintig jaarlijks worden verhoogd volgens de prijsindex voor de gezinsconsumptie van het Centraal Bureau voor de Statistiek, alles onverminderd de verplichting voor de overtreder om het niet toegestane gebruik te beëindigen.

- 2.5. [gedaagde sub 1] heeft per 21 december 2020 een gedeelte van de woning verhuurd. Op 30 december 2020 heeft de huurder zich als woonachtig in de woning bij de gemeente Groningen doen inschrijven. In de door [gedaagde sub 1] met die huurder gesloten huurovereenkomst is onder meer het volgende overeengekomen:

- 3.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte die gestoffeerd wordt aanvaard, hierna het gehuurde genoemd, plaatselijk bekend: [adres] zijnde: een onzelfstandige studio van ca. 21 m², gelegen aan de achterzijde van de woning, met een gedeelde gang en voordeur (gedeeld met één persoon), een keuken v.v. een oven, inductiekookplaat, koelkast, vriezer en een vaatwasser, badkamer met een douche, wastafel en een wasmachine aansluiting, toilet, tuin en

fietsenberging. Naast de gedeelde gang en voordeur worden de sanitaire voorzieningen (waaronder het toilet en de badkamer, tuin (80 m²) en fietsenberging met één andere bewoner gedeeld.

- 2.6. Bij brief van 13 april 2021 heeft Patrimonium aan [gedaagden] kenbaar gemaakt dat zij heeft geconstateerd dat [gedaagden] in strijd met het kettingbeding handelen door de woning te verhuren. Patrimonium heeft aangegeven dat zij daarom met ingang van 30 december 2020 aanspraak maakt op de contractuele boete van 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding van het kettingbeding voortduurt, zijnde op dat moment in totaal 5.250,00. Daarnaast heeft Patrimonium gevorderd dat [gedaagden] onmiddellijk een einde maken aan de onrechtmatige verhuur.
- 2.7. [gedaagden] hebben zich bij brief van 22 april 2021 op het standpunt gesteld dat het eigen gebruik door [gedaagde sub 1] en de verhuur van één ruimte aan een derde in overeenstemming is met het kettingbeding, zodat van verschuldigdheid van boetes geen sprake kan zijn.
- 2.8. Vervolgens heeft tussen partijen correspondentie plaatsgevonden over de zelfbewoning van de woning en de verhuur van één ruimte daarvan hetgeen al dan niet in strijd zou zijn met het kettingbeding.
- 2.9. Op 12 oktober 2021 zijn [gedaagde sub 1] en de huurder een allonge bij de huurovereenkomst overeengekomen. Hierin staat het volgende:

- Verhuurder is betrokken in een procedure, waarin de wederpartij stelt dat de fietsenberging en tuin achter de woning exclusief worden gebruikt door Huurder;

- Huurder en Verhuurder van mening zijn dat dit niet klopt en om misverstanden te voorkomen deze allonge sluiten;

- Huurder verklaart dat Verhuurder vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst ook gebruik maakt van het sanitair (waaronder het toilet), de tuin en (fietsen)berging en er (dus) sprake is van gezamenlijk gebruik;

- partijen volledigheidshalve de huurovereenkomst als volgt wensen aan te passen.

()

- 1.1 Artikel 3.1. van de huurovereenkomst wordt met terugwerkende kracht dat wil zeggen met ingang van 21 december 2020 als volgt gewijzigd:

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte die gestoffeerd wordt aanvaard, hierna het gehuurde genoemd, plaatselijk bekend: [adres] zijnde: een onzelfstandige studio van ca. 21 m², gelegen aan de achterzijde van de woning, met een gedeelde gang en voordeur (gedeeld met één persoon) een keuken v.v. een oven, inductiekookplaat, koelkast, vriezer en een vaatwasser, badkamer met een douche, wastafel en een wasmachine aansluiting en een apart toilet. De badkamer wordt met één ander bewoner gedeeld. Er is een tuin aanwezig (ca. 80 m²) en een eigen fietsenberging.

- 2.10. Patrimonium bezit in het complex thans geen appartementsrecht meer.

3 Het geschil

- 3.1. Patrimonium vordert, na wijziging van eis ter zitting, dat de rechtbank voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. voor recht verklaart dat de verhuur door of vanwege [gedaagden] van een deel van de onroerende zaak [adres] als beschreven in het lichaam van de dagvaarding, in strijd is met het beding *kettingbeding kamergewijze bewoning* welk beding onderdeel uitmaakt van de door partijen gesloten koopovereenkomst van 23 september 2020 en akte van levering van 16 november 2020

als ook in strijd is met artikel 25 van de splitsingsakte van 3 december 2013 ter zake van het appartementencomplex waarvan voormelde onroerende zaak [adres] deel uitmaakt;

2. [gedaagden] als hoofdelijke medeschuldenaren veroordeelt om aan Patrimonium te voldoen de contractuele boete ad 10.250,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van de dagvaarding tot de dag van algehele voldoening als ook te vermeerderen met een boete van 50,00 per dag vanaf 2 augustus 2021 voor iedere dag dat de door [gedaagden] gepleegde wanprestaties ter zake van de verboden verhuur en het niet zelf bewonen van de woning [adres] , als nader beschreven in het lichaam van de dagvaarding, voortduurt met een maximum van 25.000,00;
 3. [gedaagden] als hoofdelijke medeschuldenaren veroordeelt om aan Patrimonium te voldoen de buitengerechtelijke (incasso)kosten c.q. kosten van rechtsbijstand als bedoeld in artikel 6:96 lid 2 sub b. en c. BW ad 2.106,97 te vermeerderen met de wettelijke rente te rekenen vanaf de dag van de dagvaarding tot de dag van algehele voldoening;
 4. [gedaagden] als hoofdelijke medeschuldenaren veroordeelt in de kosten van het geding, te vermeerderen met de nakosten als ook te vermeerderen met de wettelijke rente over deze proces- en nakosten te rekenen vanaf 14 dagen na vonniswijzen tot de dag van algehele voldoening.
- 3.2. Patrimonium heeft het volgende aan haar vordering ten grondslag gelegd. [gedaagden] bewonen de woning niet zelf en verhuren deze kamergewijs. Het gebruik van de woning is daarmee in strijd met het kettingbeding kamersgewijze bewoning en de daarin vervatte verplichting de woning gedurende de eerste twee jaren zelf te bewonen. [gedaagden] zijn daarom de tussen partijen overeengekomen direct opeisbare boete verschuldigd geworden. Deze boete bedraagt per 1 augustus 2021 in totaal 10.250,00 (205 x 50,00), te vermeerderen met 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt tot het maximum van 25.000,00. Hoewel de zinssnede uit de koopovereenkomst: *Kamersgewijze verhuur is nooit toegestaan.* niet in de akte van levering is opgenomen, hebben partijen nooit de bedoeling gehad om ter zake van de verplichting tot zelfbewoning iets anders overeen te komen en vast te leggen in de akte van levering, dan hetgeen daaromtrent in de koopovereenkomst is bepaald.
- 3.3. [gedaagden] hebben geconcludeerd tot afwijzing van de vorderingen en daartoe het volgende aangevoerd. Zij handelen niet in strijd met het kettingbeding, omdat daarin van een algeheel verhuurverbod geen sprake is. In het kettingbeding is bepaald dat [gedaagden] of een eerstegraads familielid de woning gedurende twee jaren moet(en) gebruiken voor eigen bewoning, met daarbij de mogelijkheid om één ruimte binnen het appartement aan een derde te verhuren. Van kamersgewijze verhuur is ook geen sprake, aangezien slechts één kamer wordt verhuurd. [gedaagde sub 1] heeft de woning zelf in gebruik als pied-à-terre, waarmee voldaan is aan de zelfbewoningsplicht.

4 De beoordeling

- 4.1. Tussen partijen is in geschil of [gedaagden] in strijd handelen met het kettingbeding kamersgewijze bewoning. Vast staat dat zowel in de bijlage bij de koopovereenkomst van 23 september 2020 als in de akte van levering van 16 november 2020 een kettingbeding kamersgewijze bewoning is opgenomen.
- 4.2. In het kettingbeding in deze beide documenten is bepaald dat de woning de eerste twee jaren na datum van de eigendomsoverdracht dient te worden gebruikt voor eigen bewoning door de koper of voor bewoning van een eerstegraads familielid. In zoverre staat de inhoud van het beding tussen partijen dan ook niet ter discussie.
- 4.3. Verder is in beide documenten bepaald dat het gedurende de eerste twee jaren na datum van de eigendomsoverdracht *niet is toegestaan de privégedeelten aan te wenden voor verhuur van meer dan één kamer of ruimte*. In de bijlage bij de koopovereenkomst is echter ook nog bepaald: *Kamersgewijze verhuur is nooit toegestaan.* Deze zinsnede is echter niet opgenomen in de akte van levering.

- 4.4. Patrimonium heeft over die incongruentie aangevoerd dat zij, mede in samenspraak met de gemeente Groningen op basis van de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken als bedoeld in de Woningwet 2015, beleid heeft ontwikkeld teneinde de door haar te verkopen sociale huurwoningen zoveel mogelijk beschikbaar te krijgen voor starters en daarom als aanvullende verkoopvoorwaarde een zelfbewoningsplicht door de koper in de (bijlage bij de) koopovereenkomst en de akte van levering heeft opgenomen. Volgens Patrimonium hebben partijen nooit de bedoeling gehad om ter zake van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod van kamerverhuur iets anders overeen te komen en vast te leggen in de akte van levering, dan hetgeen daaromtrent in de koopovereenkomst is bepaald. [gedaagden] voert aan dat uit beide documenten volgt dat verhuur van maximaal één kamer is toegestaan en stelt dat aldus ook geen sprake is van kamergewijze verhuur.
- 4.5. De rechtbank constateert dat de inhoud van het kettingbeding onduidelijk en voor meerdere uitleg vatbaar is voor wat betreft de vraag of het is toegestaan één kamer te verhuren.
- 4.6. Vaststaat dat Patrimonium de tekst van het kettingbeding eenzijdig heeft opgesteld. Indien Patrimonium de bedoeling had dat ook niet één kamer van de woning door de kopers zou mogen worden verhuurd, dan had het op haar weg gelegen daarover een duidelijke, eenduidige bepaling in de koopovereenkomst en de akte van levering op te nemen. Dat is niet gebeurd, zoals Patrimonium ook wel heeft erkend. De rechtbank is van oordeel dat de onduidelijkheden in het kettingbeding op dit punt voor rekening moeten komen van Patrimonium als opsteller daarvan. Daarom zal het kettingbeding wat betreft het verhuren van de woning naar het oordeel van de rechtbank in het voordeel van [gedaagden] moeten worden uitgelegd. Dit betekent dat maximaal één kamer of ruimte van de woning verhuurd mag worden.
- 4.7. Dat het kettingbeding wat betreft het verhuren in het voordeel van [gedaagden] moet worden uitgelegd, kan hen echter niet baten. In het kettingbeding is immers tevens bepaald dat het de eerste twee jaren na de levering niet is toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan voor eigenbewoning door de koper of voor bewoning van een eerstegraads familielid. [gedaagden] hebben ook erkend dat de eerste twee jaren sprake is van een zelfbewoningsplicht. Anders dan [gedaagden] is de rechtbank van oordeel dat het gebruik van de woning als pied-à-terre door [gedaagde sub 1] niet heeft te gelden als eigenbewoning in de zin van het beding. [gedaagden] hebben niet betwist dat het de bedoeling van het beding is dat (een eerstegraadsfamilielid van) de kopers de woning bewonen, dat wil zeggen als hoofdverblijf hebben. [gedaagde sub 1] heeft erkend dat hij zijn hoofdverblijf elders heeft.
- 4.8. De rechtbank gaat voorbij aan het verweer van [gedaagden] dat zij al voorafgaand aan de levering bij de makelaar kenbaar zouden hebben gemaakt dat de woning als pied-à-terre door [gedaagde sub 1] gebruikt zal gaan worden. Dit strookt niet met hetgeen [gedaagden] in hun conclusie van antwoord hebben aangevoerd, namelijk dat hun zus/dochter de woning wilde gaan bewonen hetgeen op basis van het kettingbeding is toegestaan en dat zij kort na de levering van de woning ervoor heeft gekozen in Utrecht te blijven wonen. Daaruit kan worden geconcludeerd dat pas na de levering van de woning is besloten dat de woning door [gedaagde sub 1] als pied-à-terre gebruikt zal gaan worden. Los daarvan zou de gestelde mededeling niet kunnen afdoen aan het kettingbeding dat [gedaagden] later is aangegaan.
- 4.9. Door de woning niet te gebruiken voor eigenbewoning en wel één ruimte te verhuren aan een derde overtreden [gedaagden] naar het oordeel van de rechtbank het kettingbeding. De gevorderde verklaring voor recht dat de verhuur door of vanwege [gedaagden] van een deel van de woning in strijd is met het kettingbeding kamersgewijze bewoning zal daarom worden toegewezen.
- 4.10. Daaruit volgt dat [gedaagden] de contractuele boete verschuldigd is. [gedaagden] hebben echter een beroep gedaan op matiging ex artikel 6:94 BW waartegen Patrimonium zich heeft verzet. De in artikel 6:94 BW opgenomen maatstaf dat voor matiging van een contractuele boete slechts plaats is indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, brengt mee dat de rechter terughoudend met deze

matigingsbevoegdheid moet omgaan en daarvan pas gebruik mag maken indien de toepassing van het boetebeding tot een buitensporig en daarmee onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal niet alleen moeten worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.

4.11. [gedaagden] hebben aangevoerd dat over het boetebeding niet is onderhandeld. Dit heeft Patrimonium niet betwist. Die enkele omstandigheid is echter onvoldoende om te oordelen dat de toepassing van het boetebeding tot een buitensporig en daarmee onaanvaardbaar resultaat leidt. [gedaagden] hebben daarnaast aangevoerd dat de boete buitensporig hoog zou zijn in verhouding tot de werkelijk geleden schade aan de zijde van Patrimonium, omdat deze volgens [gedaagden] nihil is. Daarmee miskennen [gedaagden] dat de boete niet dient tot vergoeding van schade bij Patrimonium maar als prikkel tot nakoming van het kettingbeding. Dat het onduidelijk zou zijn waarop de contractuele hoogte van de boete is gebaseerd is, ook in combinatie met het gegeven dat over het boetebeding niet is onderhandeld, evenmin voldoende om te kunnen concluderen dat de toepassing van het boetebeding tot een buitensporig en daarmee onaanvaardbaar resultaat leidt. Aangezien [gedaagden] ook overigens geen omstandigheden hebben gesteld waaruit volgt dat de billijkheid klaarblijkelijk eist dat de boete moet worden gematigd, wordt het beroep op matiging afgewezen.

4.12. [gedaagden] zullen gezien het voorgaande worden veroordeeld tot betaling van de contractuele boete van 10.250,00, berekend tot en met 1 augustus 2021, te vermeerderen met een boete van 50,00 per dag vanaf 2 augustus 2021 voor iedere dag dat de door [gedaagden] gepleegde wanprestaties ter zake van de verboden verhuur en het niet zelf bewonen van de woning voortduurt met een maximum van 25.000,00. De gevorderde rente zal eveneens worden toegewezen.

4.13. Patrimonium heeft gevorderd [gedaagden] te veroordelen tot betaling van de buitengerechtelijke kosten van rechtsbijstand van 2.106,97 als bedoeld in artikel 6:96 lid 2 sub b en c BW. Ter onderbouwing daarvan heeft Patrimonium vier facturen overgelegd, waarin de werkzaamheden van haar advocaat bij haar in rekening zijn gebracht. Deze kosten bestaan derhalve uit de door Patrimonium gemaakte advocaatkosten.

4.14. Voor zover de gevorderde advocaatkosten verband houden met de gronden zoals genoemd in artikel 6:96 lid 2 BW, geldt dat deze kosten alleen voor vergoeding in aanmerking komen indien de verrichte werkzaamheden redelijkerwijs noodzakelijk waren en de gemaakte kosten naar hun omvang redelijk zijn. Uit de ter onderbouwing van haar vordering overgelegde facturen van de advocaat valt niet af te leiden welke werkzaamheden daadwerkelijk zijn verricht. Op de facturen staat immers slechts vermeld

Inzake:

Patrimonium vs [adres] en Voor u verrichte werkzaamheden tot en met [datum]. Nu een duidelijke specificatie van de verrichte werkzaamheden niet in het geding is gebracht, kan niet worden vastgesteld welk gedeelte van de advocaatkosten ziet op werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6:96 lid 2 BW, of de kosten noodzakelijk waren en naar hun omvang redelijk zijn. Dit gedeelte van de vordering zal daarom worden afgewezen.

4.15. [gedaagden] is de partij die in overwegende mate ongelijk krijgt en zij zullen daarom in de proceskosten worden veroordeeld. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van Patrimonium als volgt vastgesteld:

- kosten van de dagvaarding	123,57	
- griffierecht	667,00	
- salaris advocaat	1.126,00	(2,00 punten × 563,00)
Totaal	1.916,57	

De over de proceskosten gevorderde rente zal eveneens worden toegewezen.

4.16. De gevorderde veroordeling in de nakosten is toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment kunnen worden begroot. De nakosten zullen dan ook worden toegewezen op de wijze zoals in de

beslissing vermeld. De gevorderde rente over de nakosten zal eveneens worden toegewezen.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. verklaart voor recht dat de verhuur door of vanwege [gedaagden] van een deel van de onroerende zaak [adres] in strijd is met het beding kettingbeding kamergewijze bewoning welk beding onderdeel uitmaakt van de door partijen gesloten koopovereenkomst van 23 september 2020 en akte van levering van 16 november 2020;
- 5.2. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, dat indien de een betaalt de ander zal zijn bevrijd, om aan Patrimonium te voldoen de contractuele boete ad 10.250,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 19 augustus 2021 tot de dag van algehele voldoening, te vermeerderen met een boete van 50,00 per dag vanaf 2 augustus 2021 voor iedere dag dat de door [gedaagden] gepleegde wanprestaties ter zake van de verboden verhuur en het niet zelf bewonen van de woning aan de [adres] voortduurt, met een maximum van 25.000,00;
- 5.3. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, dat indien de een betaalt de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van Patrimonium tot dit vonnis vastgesteld op 1.916,57, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na deze uitspraak tot de dag van volledige betaling;
- 5.4. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:
 - 163,00 aan salaris advocaat,
 - te vermeerderen met 85,00 aan salaris advocaat en met de exploitkosten als [gedaagden] niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis hebben voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden,
 - en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de nakosten met ingang van de vijftiende dag na deze uitspraak tot de dag van volledige betaling;
- 5.5. verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordelingen onder 5.2., 5.3. en 5.4. uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.J. Duinkerken en in het openbaar uitgesproken door mr. M. Haisma op 25 mei 2022.

c:598