

ECLI:NL:RBNNE:2023:5584

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	07-11-2023
Datum publicatie	22-04-2024
Zaaknummer	C/18/227623 / KG ZA 23/201
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Kort geding. Ontruiming van huurwoning toegewezen. Woning door burgemeester gesloten vanwege hennepkwekerij. Woningruil zonder toestemming verhuurder. Aannemelijk dat gedaagde zonder recht of titel in de woning verblijft.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Civiel recht

Zittingsplaats Groningen

Zaaknummer: C/18/227623 / KG ZA 23/201

Vonnis in kort geding van 7 november 2023

in de zaak van

STICHTING ACANTUS,

te Veendam,

eiseres,

advocaat: mr. H.G.E. Klatter te Veendam,

tegen

[gedaagde] ,

te [plaats] ,

gedaagde,

advocaat: mr. S. de Vaal te Groningen.

Partijen zullen hierna Acantus en [gedaagde] worden genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 20 oktober 2023 (met producties);
- de mondelinge behandeling van 24 oktober 2023, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt;
- de pleitnota van Acantus.

2 De feiten

2.1. Het volgende staat tussen partijen vast en acht de voorzieningenrechter van belang.

2.2. Tussen Acantus en [gedaagde] is met ingang van 1 juli 2021 een huurovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de woning aan [oud adres] (hierna: [oud adres]).

2.3. Op 21 februari 2023 heeft Acantus van [gedaagde] een verzoek tot woningruil ontvangen, waarbij [gedaagde] kenbaar heeft gemaakt te willen gaan wonen aan [nieuw adres] (hierna: [nieuw adres]). Voor [nieuw adres] heeft Acantus een huurcontract afgesloten met de ex-vrouw van [gedaagde] mevrouw [naam ex] (hierna: [naam ex]).

2.4. Naar aanleiding van dit verzoek heeft Acantus op 7 april 2023 aan [gedaagde] kenbaar gemaakt dat er, alvorens de aanvraag beoordeeld kan worden, gecontroleerd moet worden of er sprake is van passend inkomen van beide ruilpartijen en een woningcheck zal plaatsvinden.

2.5. De woninginspectie voor [nieuw adres] heeft ingepland gestaan op 13 april 2023. [gedaagde] heeft deze inspectie op 12 april 2023 afgezegd.

2.6. Vervolgens heeft Acantus van de politie en omwonenden signalen gekregen dat er in [nieuw adres] een hennepkwekerij zou zijn opgeruimd.

2.7. Acantus heeft op 13 april 2023 [nieuw adres] bezocht. Tijdens dit bezoek heeft zij restanten van een hennepkwekerij aangetroffen en geconstateerd dat [gedaagde] zonder dat daarvoor toestemming is gegeven, al is ingetrokken in [nieuw adres] .

2.8. Op 13 april 2023 heeft [gedaagde] de huur voor [oud adres] opgezegd. [gedaagde] heeft in het opzegformulier onder meer vermeld dat hij de huur moet opzeggen vanwege de woningruil.

2.9. Acantus heeft bij brief van 14 april 2023 aan [gedaagde] medegedeeld dat volgens artikel 9.7 van de algemene huurvoorwaarden het een huurder uitdrukkelijk verboden is om in het gehuurde strafrechtelijke gedragingen te ontplooiën waaronder het gebruiken, vervaardigen en/of verbouwen van hennep. Acantus heeft [gedaagde] de gelegenheid geboden de huur van [oud adres] zelf op te zeggen.

2.10. Bij brief van 14 april 2023 heeft Acantus [gedaagde] een bevestiging van de opzegging gestuurd en de einddatum bepaald op 15 mei 2023. Acantus heeft [gedaagde] verzocht om de sleutels van [oud

adres] op die datum in te leveren.

- 2.11. Op 16 april 2023 heeft [naam ex] de huur opgezegd van [nieuw adres] . [naam ex] heeft bij de opzegging onder meer vermeld dat zij de huur opzegt vanwege woningruil.
- 2.12. Bij brief van 17 april 2023 heeft Acantus [naam ex] een bevestiging van de opzegging gestuurd en de einddatum van de huurovereenkomst bepaald op 17 mei 2023. Acantus heeft [naam ex] verzocht om de sleutels van [nieuw adres] op die datum in te leveren.
- 2.13. [gedaagde] heeft op 22 mei 2023 via zijn gemachtigde aan Acantus medegedeeld dat hij [nieuw adres] niet zal verlaten.
- 2.14. Op 8 augustus 2023 heeft Acantus [gedaagde] een laatste kans gegeven de sleutels in te leveren. Van deze gelegenheid heeft [gedaagde] geen gebruik gemaakt.
- 2.15. Op 11 september 2023 heeft Acantus de bestuurlijke rapportage van de Politie Eenheid Noord-Nederland, Ommelanden-Midden aan de burgemeester van de [naam gemeente] ontvangen waarin onder meer is vermeld dat de politie naar aanleiding van meldingen op 11 april 2023 een onderzoek heeft ingesteld in [nieuw adres] , waarbij [gedaagde] is aangehouden. De politie heeft verder genoteerd dat zij in de schuur armaturen, een assimilatielamp en ventilatoren heeft aangetroffen, in de woonkamer hennepbladeren en een gebruikte knipschaar en in de hal hennepbladeren. Verder heeft de politie opgenomen dat de deur tegenover de trapopgang afgetimmerd is en dat daar een deur in verwerkt zat. Achter deze deur heeft de politie meerdere ruimtes aangetroffen waar zij onder meer armaturen, assimilatielampen en hennepblaadjes heeft aangetroffen.
- 2.16. Bij besluit van 4 oktober 2023 heeft de burgemeester van de [naam gemeente] [nieuw adres] gesloten voor de duur van 3 maanden, ingaande 12 oktober 2023 tot 13 januari 2024.

3 Het geschil

- 3.1. Acantus vordert dat bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de voorzieningenrechter:
 - A. [gedaagde] veroordeelt om binnen zeven dagen na betekening van het vonnis, het pand, met al hetgeen zich daarin bevindt, aan [nieuw adres] te ontruimen en ontruimd te houden, een en ander met afgifte van de sleutels aan Acantus en in de staat waarin [gedaagde] de woning heeft ontvangen bij aanvang van de huurovereenkomst;
 - B. [gedaagde] veroordeelt tot betaling van een dwangsom van 100,00 voor elke dag of elk deel daarvan dat [gedaagde] nalaat te voldoen aan de bevolen maatregelen;
 - C. [gedaagde] veroordeelt tot de betaling van een bedrag per maand aan Acantus ter zake van schadevergoeding van 622,97 per maand of een gedeelte daarvan dat [gedaagde] in gebreke zal blijven het gehuurde te ontruimen en ter beschikking van Acantus te stellen, ingaande 1 juni 2023;
 - D. [gedaagde] veroordeelt tot betaling van de kosten van deze procedure, te vermeerderen met de nakosten van 157,00 zonder betekening of 239,00 in het geval van betekening, te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en voor het geval voldoening van de (na)kosten niet binnen die termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten te rekenen vanaf veertien dagen na dagtekening van het vonnis.
- 3.2. Acantus legt aan haar vordering ten grondslag dat zij geen huurovereenkomst met [gedaagde] heeft gesloten met betrekking tot [nieuw adres] en dat [gedaagde] zonder recht of titel in de woning verblijft.
- 3.3.

[gedaagde] voert verweer. [gedaagde] stelt dat Acantus moet instemmen met de woningruil door [gedaagde] een huurcontract aan te bieden of een neutrale verhuurdersverklaring af te geven.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. Kern van dit kort geding is de vraag of er grond is voor ontruiming van [nieuw adres] .

Spoedeisendheid

4.2. In de eerste plaats dient beoordeeld te worden of de vordering dermate spoedeisend is dat een voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. Daarbij geldt als uitgangspunt wat Acantus aan haar vordering ten grondslag heeft gelegd. De grondslag van de vordering is het zonder recht of titel verblijven in de woning door [gedaagde] . Dit brengt naar het oordeel van de voorzieningenrechter op zich reeds een voldoende spoedeisend belang met zich, zodat Acantus in zoverre ontvankelijk is in haar vordering.

Ontruiming in kort geding

4.3. De vraag is vervolgens of de vordering kan worden toegewezen. In deze kort geding procedure moet aan de hand van de door partijen gepresenteerde feiten, zonder (nader) onderzoek, worden beoordeeld of de vordering van Acantus in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de gevorderde voorziening nu alvast gerechtvaardigd is. Voor toewijzing van de vordering tot ontruiming in dit kort geding - welke toewijzing een zo goed als definitief karakter heeft - is alleen plaats als met een zeer grote mate van waarschijnlijkheid de bodemrechter, wanneer de bodemrechter om een oordeel wordt gevraagd, zal oordelen dat [gedaagde] zonder recht of titel in [nieuw adres] verblijft en om die reden de woning moet verlaten.

4.4. Bij de beantwoording van deze vraag neemt de voorzieningenrechter als uitgangspunt dat niet ter discussie staat dat [gedaagde] en [naam ex] bij Acantus om woningruil hebben verzocht en dat de feitelijke woningruil al heeft plaatsgevonden zonder toestemming van Acantus. Om de woningruilaanvraag te beoordelen heeft Acantus [nieuw adres] geïnspecteerd en geconstateerd dat de woning is ingericht als hennepkwekerij. Ook uit de bestuurlijke rapportage die Acantus heeft ontvangen blijkt dat er allerlei goederen zijn aangetroffen die in verband kunnen worden gebracht met een geëxploiteerde hennepkwekerij. Op grond hiervan heeft Acantus aan [gedaagde] kenbaar gemaakt geen toestemming te geven voor de woningruil. [gedaagde] en [naam ex] hebben de huurcontracten voor beide woningen op verzoek van Acantus opgezegd, zodat het mogelijk werd om met [naam ex] (wel) een nieuwe huurovereenkomst te sluiten met betrekking tot [oud adres] . Het gevolg hiervan is dat [gedaagde] zonder recht of titel in [nieuw adres] verblijft.

4.5. [gedaagde] voert aan dat Acantus alsnog met de woningruil moet instemmen en hem een nieuw huurcontract moet geven, omdat hij niets met de hennepkwekerij in de woning te maken heeft. [gedaagde] heeft een bekende in de woning laten verblijven toen hij zelf regelmatig voor zijn werk in Duitsland verbleef. Tijdens zijn afwezigheid is de hennepkwekerij opgebouwd. [gedaagde] voert aan de hennepkwekerij te hebben opgeruimd toen hij daar wetenschap van heeft gekregen.

4.6. Het verweer van [gedaagde] komt erop neer dat hij vindt dat hij jegens Acantus aanspraak kan maken op het sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot [nieuw adres] . Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter is dat echter niet het geval. [gedaagde] is degene die, vanuit de gedachte dat er al een woningruil had plaatsgevonden, gebruik maakte van de woning en

huur heeft betaald aan Acantus. Dit maakt [gedaagde] verantwoordelijk voor wat er in [nieuw adres] gebeurt, ook als hij zelf (tijdelijk) in het buitenland verblijft en een bekende in de woning laat verblijven. Er zijn weliswaar geen hennepplanten in [nieuw adres] aangetroffen, maar de aanwezige hennepblaadjes duiden er naar het oordeel van de voorzieningenrechter voldoende op dat er eerder geoogst is en de hennepkwekerij daar al langere tijd aanwezig moet zijn geweest. Het feit dat [gedaagde] zonder toestemming feitelijk van woning is geruild en de aangetroffen hennepkwekerij maken dat naar het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter niet valt in te zien waarom Acantus [gedaagde] op grond van het verzoek tot woningruil een huurovereenkomst moet aanbieden. Daarnaast stelt Acantus terecht dat onder deze omstandigheden van haar niet kan worden verwacht dat zij een neutrale verhuurdersverklaring aflegt waarin zij niet vermeldt dat de woning tijdens de periode dat [gedaagde] er gebruik van maakte ingericht was als hennepkwekerij. De voorzieningenrechter acht het gelet op voorgaande in grote mate waarschijnlijk dat de bodemrechter tot het oordeel zal komen dat [gedaagde] , nu hij zonder recht of titel in de woning verblijft, de woning moet verlaten. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter kan daarom niet van Acantus worden gevergd dat de bodemprocedure wordt afgewacht. De vordering van Acantus ligt daarmee voor toewijzing gereed.

- 4.7. Voor zover Acantus vordert dat [gedaagde] de woning moet achterlaten in de staat waarin [gedaagde] de woning heeft ontvangen bij aanvang van de huurovereenkomst behoudens normale slijtage, kan dit niet worden toegewezen, alleen al niet omdat er in dit geval geen huurovereenkomst is gesloten tussen partijen met betrekking tot [nieuw adres] .

Termijn voor ontruiming

- 4.8. Omdat [gedaagde] voldoende tijd moet worden gegund om aan de veroordeling tot ontruiming te voldoen nadat de gedwongen sluiting van het gehuurde is geëindigd, zal worden bepaald dat [gedaagde] het gehuurde uiterlijk 20 januari 2024 dient te ontruimen.

Dwangsom

- 4.9. De gevorderde dwangsom zal worden afgewezen. Artikel 556 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering schrijft voor dat de gedwongen ontruiming geschiedt door een deurwaarder. Er is dan ook geen grond om aan de veroordeling tot ontruiming een dwangsom te koppelen.

Gebruikersvergoeding

- 4.10. Acantus heeft naast de ontruiming ook gevorderd dat [gedaagde] wordt veroordeeld tot betaling van schadevergoeding gelijk aan de huur die ingeval van een huurovereenkomst per maand aan Acantus betaald had moeten worden vanaf 1 juni 2023 tot de ontruiming. Nu [gedaagde] hiertegen geen verweer heeft gevoerd, zal de vordering tot betaling van deze schadevergoeding worden toegewezen.

Proceskosten

- 4.11. [gedaagde] is de partij die ongelijk krijgt en hij zal daarom in de proceskosten worden veroordeeld. De proceskosten worden berekend op 107,32 aan dagvaardingskosten, 676,00 aan griffierecht en 1.079,00 aan salaris gemachtigde, in totaal 1.862,32. Ook de gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen.
- 4.12. 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.

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

- 5.1. veroordeelt [gedaagde] om uiterlijk 20 januari 2024 de woning aan [nieuw adres] met al hetgeen zich daarin bevindt te ontruimen en ontruimd te houden, met afgifte van de sleutels aan Acantus;
- 5.2. veroordeelt [gedaagde] om aan Acantus te betalen een bedrag per maand ter zake van schadevergoeding van 622,97 per maand of een gedeelte daarvan dat [gedaagde] in gebreke zal blijven [nieuw adres] te ontruimen en ter beschikking van Acantus te stellen, zulks ingaande 1 juni 2023;
- 5.3. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van Acantus tot dit vonnis vastgesteld op 1.862,32, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf veertien dagen na dagtekening van het vonnis, tot aan de dag van volledige betaling;
- 5.4. veroordeelt [gedaagde] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:
 - 157,00 aan salaris gemachtigde,
 - te vermeerderen met 82,00 aan salaris gemachtigde als betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden,
 - en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de nakosten indien [gedaagde] niet binnen veertien dagen na dagtekening van deze uitspraak deze kosten heeft voldaan, tot aan de dag van volledige betaling;
- 5.5. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M. Haisma en in het openbaar uitgesproken op 7 november 2023.