

ECLI:NL:RBROT:2024:3600

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	26-04-2024
Datum publicatie	29-04-2024
Zaaknummer	10749668 CV EXPL 23-28018
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Ontbinding en ontruiming woning toegewezen. Niet tijdige vroegsignalering staat daaraan niet in de weg. Betaling huurachterstand ook toegewezen. Verzoek langere ontruimingstermijn en niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

locatie Rotterdam

zaaknummer: 10749668 CV EXPL 23-28018

datum uitspraak: 26 april 2024

Vonnis van de kantonrechter

in de zaak van

1 [eiser 1],

2. [eiser 2],

woonplaats: [woonplaats 1],

eisers,

gemachtigde: BoitenLuhrs Incasso Gerechtsdeurwaarders,

tegen

[gedaagde] ,

woonplaats: [woonplaats 2],

gedaagde,

gemachtigde: mr. M.C. Franken-Schoemaker.

De partijen worden hierna [eisers] en [gedaagde] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 2 oktober 2023, met bijlagen;
- het antwoord;
- de aanvullende stukken van [eisers] van 27 februari 2024.

1.2. Op 14 maart 2024 is de zaak tijdens een zitting besproken. Daarbij waren aanwezig namens [eisers] [naam] met mr. M.J. Blankenstein namens de gemachtigde en [gedaagde] met mr. K. Bastiaans namens de gemachtigde.

2 De beoordeling

Waar gaat de zaak over?

2.1. [gedaagde] huurt vanaf 1 augustus 2022 de woning aan [adres] van [eisers] De huur is nu 930,88 per maand. Op dit moment is er een huurachterstand. [eisers] eisen dat [gedaagde] die huurachterstand betaalt en dat de kantonrechter de huurovereenkomst ontbindt. Deze vorderingen zullen worden toegewezen. Hierna wordt uitgelegd waarom.

Huurachterstand

2.2. [gedaagde] wordt veroordeeld om 7.647,04 aan [eisers] te betalen. Partijen zijn het erover eens dat dit de huurachterstand tot en met februari 2024 is.

Ontbinding

2.3. De huurovereenkomst wordt ontbonden, omdat [gedaagde] verplicht was om de huur op tijd te betalen en dat niet heeft gedaan (artikel 6:265 BW). De huurachterstand is ernstig genoeg om de huurovereenkomst te beëindigen. Dat is meestal zo bij een achterstand van meer dan drie maanden, maar de kantonrechter moet rekening houden met alle omstandigheden. De huurachterstand van [gedaagde] is alleen maar opgelopen. Sinds juli 2023 is geen huur meer betaald. De moeilijke financiële en persoonlijke omstandigheden die [gedaagde] aanvoert, betekenen niet dat de huur niet tijdig hoeft te worden betaald.

2.4. [eisers] zijn verplicht om de acties uit te voeren die staan onder a tot en met d van artikel 2 Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening en om aan de gemeente de hoogte van de huurachterstand van [gedaagde] te melden. Uit de dagvaarding blijkt dat [eisers] de melding nog geen maand voor de datum van de dagvaarding hebben gedaan. Dat is dus niet tijdig. Toch staat dat in dit geval niet in de weg aan de ontbinding en ontruiming. Uit de dagvaarding volgt dat [eisers] [gedaagde] in augustus 2023 al hebben geïnformeerd dat zij zich bij de gemeente kon melden voor schuldhulpverlening, maar dat heeft zij niet gedaan. Zij had in die periode te maken met persoonlijke problemen en is eind oktober 2023 opgenomen in een afkickkliniek in het buitenland om te werken aan haar verslavingsproblematiek. Hoewel [gedaagde] op zitting heeft verklaard dat zij inmiddels schuldhulpverlening krijgt, wordt gelet op dat wat hiervoor staat geen aanwijzing gezien dat een eerdere melding zou hebben kunnen helpen bij het voorkomen van het oplopen van de

huurachterstand.

Ontruiming en gebruiksvergoeding

- 2.5. Omdat de huurovereenkomst is ontbonden, moet [gedaagde] de woning met al haar spullen verlaten. Dat moet binnen veertien dagen na de datum van dit vonnis. [gedaagde] heeft verzocht om de ontruimingstermijn op drie maanden te stellen, maar daarvoor wordt vanwege de lange periode dat geen huur is betaald geen aanleiding gezien. Tot en met de dag van de ontruiming moet [gedaagde] een gebruiksvergoeding van 930,88 per maand betalen (artikel 7:225 BW).

Incassokosten en rente

- 2.6. De incassokosten van 374,20 (inclusief btw) worden toegewezen, omdat aan alle voorwaarden is voldaan om deze kosten vergoed te krijgen (artikel 6:96 BW). De rente wordt ook toegewezen, omdat [eisers] genoeg hebben gesteld waaruit volgt dat deze moet worden betaald en [gedaagde] dat niet heeft betwist.

Ambtshalve toetsing

- 2.7. De kantonrechter heeft onderzocht of er nog andere oneerlijke bepalingen zijn, maar die zijn er niet. Daarbij is alleen gekeken naar bepalingen die voor deze zaak van belang zouden kunnen zijn. Bepalingen die voor beoordeling van de eis niet relevant zijn, heeft de kantonrechter dus niet getoetst. Ook is onderzocht of een deel van de eis moet worden afgewezen omdat [gedaagde] onvoldoende of onjuiste informatie heeft gekregen. Dat is niet het geval.

Proceskosten

- 2.8. [gedaagde] moet de proceskosten betalen, omdat zij ongelijk krijgt (artikel 237 Rv). De kantonrechter begroot deze kosten aan de kant van [eisers] op 129,85 aan dagvaardingskosten, 244,- aan griffierecht, 678,- aan salaris voor de gemachtigde
- (2 punten x 339,-) en 135,- aan nakosten. Dat is in totaal 1.186,85. Hier kan nog een bedrag bijkomen als dit vonnis wordt betekend.

Uitvoerbaar bij voorraad

- 2.9. [gedaagde] heeft verzocht om het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Dat verzoek wordt afgewezen, omdat er sprake is van een grote huurachterstand die in de loop van de onderhavige procedure alleen maar is opgelopen. De persoonlijke en financiële belangen van [gedaagde] wegen niet zwaar genoeg om af te wijken van de hoofdregel dat [eisers] een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis ten uitvoer mogen leggen. Dit vonnis wordt daarom uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Dat betekent dat het vonnis meteen mag worden uitgevoerd, ook als één van de partijen aan een hogere rechter vraagt om de zaak opnieuw te beoordelen.

3 De beslissing

De kantonrechter:

- 3.1. veroordeelt [gedaagde] om aan [eisers] te betalen 8.051,81 met de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW over 7.647,04 vanaf 2 oktober 2023 tot de dag dat volledig is betaald;
- 3.2. ontbindt de huurovereenkomst tussen de partijen en veroordeelt [gedaagde] om binnen veertien dagen na de datum van dit vonnis de woning aan [adres] te ontruimen met alle personen en zaken die zich daar vanwege [gedaagde] bevinden en het gehuurde met alle sleutels ter beschikking van [eisers] te stellen;
- 3.3.

veroordeelt [gedaagde] om vanaf 1 maart 2024 tot en met de dag waarop de ontruiming plaatsvindt aan [eisers] te betalen 930,88 per maand met de verhoging die is toegestaan;

3.4. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, die aan de kant van [eisers] worden begroot op 1.186,85;

3.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. V.F. Milders en in het openbaar uitgesproken.

53954