

bestemmingswijziging van de etages niet op zichzelf staat (Wonder Bar heeft de vereiste exploitatievergunning voor de etages niet en heeft ook niet voldaan aan de brandveiligheidseisen), is de ontbinding gerechtvaardigd. Hoewel de etages niet als horeca geëxploiteerd mogen worden, hebben partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst wel de bedoeling gehad dat deze 'ten behoeve van horeca' gebruikt mogen worden. Dit biedt dan ook een schrale troost voor Wonder Bar. Omdat ook dit gebruik planologisch helemaal niet is toegestaan – de etages mogen immers ook niet als kantoor, opslag of dienstwoning behorende bij het horecabedrijf worden gebruikt – levert dit – terecht – een gebrek op dat een huurprijzvermindering rechtvaardigt.

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012405140, editie 2019 (7e herziene druk), par. 8.2.3.

mr. Su Chun Lin

Advocaat bij Florent B.V.

21

Een standaardzaak belicht: pleidooi voor aanpassing van de Aanbevelingen LOVCK

Rechtbank Limburg zp Maastricht
24 maart 2021, 8717469 CV EXPL 20-4042,
ECLI:NL:RBLIM:2021:2674
(mr. R.H.J. Otto)
Noot mr. Clemens Mesker

Woonruimte. Huurachterstand. Ernstige tekortkoming. Ontbinding.

[BW art. 6:265, 7:231]

Verhuurder, een woningcorporatie, vordert ontbinding en ontruiming wegens een huurachterstand. De huurachterstand bedraagt – op één euro na – drie maanden. Huurder verschijnt in de procedure. De rechter wijst de vordering toe met als motivering dat huurder de omvang van de huurachterstand erkent. Het verweer van huurder wordt niet besproken.

Stichting woonpunt,
gevestigd in Maastricht,
eisende partij,
gemachtigde Agin Otten gerechtsdeurwaarders
tegen
[gedaagde partij],
wonend in [woonplaats], aan de [adres],
gedaagde partij,
in persoon procederend.
Partijen worden hierna Woonpunt en [gedaagde partij] genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het exploit van dagvaarding d.d. 13 augustus 2020
- het mondelinge antwoord en de schriftelijke weergave daarvan
- de rolbeslissing waarbij een comparitie van partijen is gelast
- het proces-verbaal van comparitie d.d. 21 januari 2021.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. [gedaagde partij] huurt van Woonpunt de woning staande en gelegen [plaats] aan de [adres] tegen een bij vooruitbetaling verschuldigde huurprijs van € 557,91 per maand.

3. De vordering en het geschil

3.1. Op grond van een betalingsachterstand vordert Woonpunt - bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad - :

- ontbinding van de huurovereenkomst;
- de veroordeling van [gedaagde partij] om het gehuurde binnen drie dagen na betekening van dit vonnis te verlaten en te ontruimen e ontruimd te houden en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Woonpunt te stellen;
- de veroordeling van [gedaagde partij] om aan Woonpunt € 1.976,34 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 13 augustus 2020 tot aan de dag van voldoening;
- de veroordeling van [gedaagde partij] om aan Woonpunt € 557,91 per maand te betalen voor iedere maand vanaf 1 september 2020 tot het tijdstip van de ontruiming;
- de veroordeling van [gedaagde partij] tot betaling van de proceskosten.

3.2. Het bedrag van € 1.976,34 is als volgt opgebouwd:

€ 1.672,74 tot en met augustus 2020 onbetaald gelaten huur

€ 303,60 vergoeding van buitengerechtigde kosten inclusief btw.

3.3. [gedaagde partij] erkent de gestelde huurachterstand.

4. De beoordeling

4.1. Gezien de erkende omvang van de huurachterstand staat vast dat [gedaagde partij] tekort geschoten is in de nakoming van de verbintenissen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De gevorderde ontbinding en ontruiming, alsmede de gevorderde betaling van de huurachterstand en van de gebruikersvergoeding tot aan de ontruiming zijn derhalve toewijsbaar, alsmede de gevorderde en niet weersproken wettelijke rente en de vergoeding van buitengerechtigde kosten.

De ontruimingstermijn zal evenwel op veertien dagen wordt gesteld.

4.2. [gedaagde partij] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld tot betaling van de proceskosten, aan de zijde van Woonpunt tot de datum van dit vonnis begroot op

€ 975,96, bestaande uit € 374,00 aan salaris gemachtigde, € 499,00 aan griffierecht en € 102,96 aan exploitkosten.

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1. ontbindt de tussen partijen gesloten huurovereenkomst betreffende de woning staande en gelegen in [plaats], aan de [adres];

5.2. veroordeelt [gedaagde partij] om het gehuurde binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te verlaten en te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Woonpunt te stellen;

5.3. veroordeelt [gedaagde partij] om tegen bewijs van kwijting aan Woonpunt € 1.976,34 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 13 augustus 2020 tot aan de dag van voldoening;

5.4. veroordeelt [gedaagde partij] om tegen bewijs van kwijting aan Woonpunt € 557,91 per maand te betalen voor iedere maand vanaf 1 september 2020 tot het tijdstip van de ontruiming;

5.5. veroordeelt [gedaagde partij] tot betaling van de proceskosten, aan de zijde van Woonpunt tot de datum van dit vonnis begroot op € 975,96;

5.6. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

5.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

NOOT

In 2020 publiceerden rechtbanken en gerechtshoven gemiddeld 72 op 1.000 uitspraken. In 2017 waren dat er slechts 19. De publicatiegraad gaat verder stijgen. In het jaarverslag 2020¹ formuleert de rechtspraak als uitgangspunt 'openbaar, tenzij'. Dat is goed nieuws: publicatie bevordert kwaliteitsbewaking en rechtseenheid. De rechtbanken Rotterdam en Limburg publiceren al langer alle huurzaken, zonder selectie op inhoud, is mijn indruk.

Publicatie op [rechtspraak.nl](https://www.rechtspraak.nl) brengt deze 'standaardzaak' uit de anonimiteit. Deze uitspraak is een van de duizenden ontruimingsvonnissen die jaarlijks worden gewezen. Juist dit soort standaardzaken verdient – vanwege hun frequentie – extra aandacht. Deze uitspraak valt op door zijn gebrekkige motivering.

In deze zaak is net geen sprake van drie maanden huurachterstand. De rechter heeft 'de euro' mogelijk verwaarloosbaar geacht of over het hoofd gezien. Als vuistregel geldt in de praktijk dat een huurachterstand van drie maanden toereikend is voor ontbinding (*GS Huurrecht*, art. 7:231 BW, aantekening 6.1.2). Maar kun je dat ook omdraaien? Moet de huurachterstand *ten minste* drie maanden bedragen? De aanbeveling van de expertgroep huurrecht 1e aanleg van het Landelijk Overleg Vakinhoud Civiel en Kanton (LOVCK) van 6 februari 2020² suggereert dat wel. De aanbeveling luidt: 'De vordering wordt afgewezen, indien de huurachterstand niet gelijk is aan een bedrag van tenminste driemaal de maandhuur.' Dit uitgangspunt geldt niet alleen in verstekzaken. In de notitie wordt ook ingegaan op de situatie dat huurder verschijnt en verweer voert. Advocaat-generaal Wissink onderschrijft in zijn conclusie over de tenzij-bepaling van 6 juli 2018 (ECLI:NL:PHR:2018:787) dat kantonrechters veelal geen ontbinding uitspreken als deze wordt gevorderd op grond van uitsluitend een huurachterstand van minder dan drie maanden. Wat is de status van deze aanbevelingen in het huurrecht? Dat wordt door het LOVCK niet toegelicht. Het LOVCK doet dat wel bij zijn aanbevelingen over

1 <https://jaarverslagrechtspraak.nl>

2 <https://www.rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/aanbeveling-huurachterstand-en-ontbinding.pdf>

meerderjarigenbewind. Zij zijn bedoeld om rechtseenheid te bewerkstelligen en 'strekken tot uitgangspunt, waarvan in bijzondere gevallen kan worden afgeweken'. Advocaat-generaal Wis-sink omschrijft in zijn conclusie de driemaanden-termijn als een belangrijk houvast voor de praktijk, maar benadrukt dat het niet meer moet zijn dan 'een oriëntatiepunt'. De aanbevelingen zijn voor rechters dus niet bindend, maar ook weer niet vrijblijvend. De rechter zal in zijn uitspraak moeten motiveren waarom hij ontbinding toewijst, als hij afwijkt van de aanbevelingen. Het verweer van de huurder blijkt niet uit de uitspraak. Was er geen verweer? De rechter laat na dit te benoemen. De rechter laat in zijn vonnis ook onbesproken in hoeverre verhuurder stappen heeft gezet ter voorkoming van ontruiming. De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) regelt sinds 1 januari 2021 dat verhuurders huurachterstanden moeten melden bij de gemeente (art. 2 Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening). In het Landelijk Convenant Vroegsignalering (LVC) zijn daarover gedetailleerde afspraken gemaakt. Deze verhuurder, Woonpunt, is bovendien aangesloten bij het 'Woonlastenpact C8 corporaties in Limburg in de strijd tegen schulden'. In deze standaardzaken zijn dit feiten en omstandigheden die de rechter bekend (zouden moeten) zijn en die hij expliciet moet meewegen in zijn oordeel. Uit het arrest van de Hoge Raad van 18 september 2018 (JHV 2018/29) volgt mijn inziens dat de rechter op zijn minst moet motiveren of hem feiten of omstandigheden zijn gebleken waardoor een ontbinding niet gerechtvaardigd zou zijn. Juist het arrest uit 2018 was voor het LOVCK aanleiding om de eerdere notities van het LOVCK uit 2005 en 2006 uit te werken. De aanbevelingen zijn op dit punt echter niet gewijzigd. Een update lijkt noodzakelijk om een uniforme werkwijze van de rechtbank ten aanzien van de informatie- en meldingsplicht Wgs te waarborgen. De rechtbank Amsterdam roept deurwaarders en advocaten bij e-mail van 22 april 2021 op in hun dagvaarding inzichtelijk te maken of aan deze informatieplicht is voldaan op straffe van het afwijzen van de gevorderde ontbinding en ontruiming. Voorkomen moet worden dat grote verschillen in beleid ontstaan tussen de rechtbanken. Die update biedt dan gelijk ook de mogelijkheid om de status van de aanbevelingen toe te lichten, de driemaanden-termijn te verduidelijken en de motive-

ringsplicht ten aanzien van kenbare feiten en omstandigheden uit te werken.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 978 901240 1364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 8.4.1.

mr. Clemens Mesker
Advocaat bij Stadhouders Advocaten

22

Geen huurprijsvermindering vanwege coronamaatregelen omdat overheidssteun huurder voldoende compenseert

Rechtbank Overijssel zp Enschede
8 april 2021, 9078484 \ CV EXPL 21-996,
ECLI:NL:RBOVE:2021:1502
(mr. J.M. Marsman)
Noot mr. Elout Korevaar

Huurprijsvermindering. Corona. Onvoorziene omstandigheden. TVL.

[BW art. 6:258]

De exploitant van restaurant De Mandarijn vordert vermindering van de huurprijs vanaf maart 2021 met 50%. De redenen voor de vordering zijn enerzijds de overheidsmaatregelen, maar ook de nadere huurprijs die door de kantonrechter is vastgesteld en waarvan het beroep nog loopt. De voorzieningenrechter bepaalt dat huurder over de periode van 12 maart 2021 tot 1 april 2021 94% van de huurprijs moet voldoen.

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

C.I. RESTAURANT DE MANDARIJN B.V.,
gevestigd en kantoorhoudende te Oldenzaal,
eisende partij, hierna te noemen Pan,
gemachtigde: mr. R.W.A. Kroon,
tegen

1. [gedaagde 1],

wonende te [woonplaats],

2. [gedaagde 2],

wonende te [woonplaats],

gedaagde partij, hierna samen te noemen [gedaagde 1],