

ECLI:NL:RBOBR:2022:5247

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum uitspraak	04-08-2022
Datum publicatie	05-12-2022
Zaaknummer	9392694
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	tijdelijke huurovereenkomst woonruimte; Leegstandwet: opzegging; mondelinge wijziging in huurovereenkomst onbepaalde tijd?; tussenvonniss
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civil Recht Eindhoven

Zaaknummer : 9392694

Rolnummer : 21-5007

Uitspraak : 4 augustus 2022

in de zaak van:

[eiser] ,

wonende te [woonplaats] ,

eisende partij,

gemachtigde: M.T.M. Fluitman LLB,

tegen:

1 [gedaagde 1] ,

2. [gedaagde 2],

beiden wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. C.J.M. Gielen-Trines.

Partijen zullen verder worden aangeduid als ` [eiser] ` en ` [gedaagden] `. Gedaagden worden afzonderlijk aangeduid als ` [gedaagde 1] ` en ` [gedaagde 2] `.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- a. het tussenvonnis van 2 december 2021 en de daarin genoemde stukken, waarbij een mondelinge behandeling is bepaald om de zaak met partijen te bespreken;
- b. een brief van [gedaagden] d.d. 1 juni 2022 met producties 5 en 6;
- c. de aantekeningen die de griffier heeft gemaakt tijdens de zitting op 2 juni 2022 en de spreekantekeningen van [eiser] .

1.2. Daarna is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [eiser] en [gedaagde 1] zijn een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot de woning met aanhorigheden aan de [adres 1] in [plaats] (hierna: het gehuurde).

2.2. [eiser] en [gedaagde 1] hebben een schriftelijke huurovereenkomst ondertekend waarin, voor zover in deze procedure van belang, het volgende is bepaald:

"Huurcontract inzake tijdelijke verhuur op grond van artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet

[...]

Artikel 1

1.1 *Verhuurder verhuurt tijdelijk aan huurder en huurder huurt tijdelijk van verhuurder de woonruimte, bestaande uit woonhuis met berging, tuin en overige aanbehoren, staande en gelegen aan de [adres 1] te [plaats] , hierna te noemen "het gehuurde". [...]*

1.4. *Artikel 7:224 lid 2, tweede zin BW is op deze overeenkomst niet van toepassing. [...]*

Vergunning voor het aangaan van deze huurovereenkomst

Artikel 3

3.1 *Voor het aangaan van deze tijdelijke huurovereenkomst heeft verhuurder een vergunning gekregen van burgemeester en wethouders van de gemeente [plaats] . De vergunning heeft als kenmerk 33480361 en is afgegeven op 31 juli 2017.*

3.2 *De vergunning is verleend voor het tijdvak van 15 augustus 2017 tot 15 augustus 2022. [...]*

Huurperiode

Artikel 7

7.1 *De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van minimaal zes maanden ingaande op 15-2017.*

7.2. *Na afloop van de in het vorige artikellid genoemde minimumduur kan de overeenkomst door elk van beide partijen worden opgezegd, met inachtneming van de daarvoor in de Leegstandwet gestelde termijnen.*

Opzegging

Artikel 8

8.1 *Opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit.*

8.2 *De opzegtermijn is één maand bij opzegging door huurder.*

8.3 *De opzegtermijn is 3 maanden bij opzegging door verhuurder.*

8.4 *De opzegtermijn begint de eerste dag van de volgende maand te lopen nadat de schriftelijke opzegging van de ene partij door de andere partij is ontvangen.*

8.5 *Deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip waarop de in artikel 3 genoemde vergunning haar geldigheid verliest.*

8.6 *Huurder zal het gehuurde na afloop van de huurperiode per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren aan verhuurder." [...]*

2.3. De schriftelijke huurovereenkomst is gedateerd op 15 augustus 2017.

2.4. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente [plaats] heeft bij besluit van 31 juli 2017 het volgende besloten:

"1. Vergunning te verlenen aan de heer [eiser] , [adres 2] , [postcode] te [plaats] voor de tijdelijke verhuur van de woning [adres 1] te [plaats] ;

2. De termijn als bedoeld in artikel 15, lid 5 van de Leegstandwet te bepalen op 15 augustus 2017 tot 15 augustus 2022; [...]"

Tegen het besluit is geen bezwaar gemaakt. Het besluit is onherroepelijk en heeft formele rechtskracht.

2.5. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn met elkaar gehuwd.

3 Het geschil

3.1. [eiser] vordert voor recht te verklaren dat de huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet eindigt per 1 oktober 2021 en dat [gedaagde 1] en tevens [gedaagde 2] , in het geval laatstgenoemde met recht of geldige titel in de woning verblijft, worden veroordeeld om binnen één week na betekening van het vonnis de woning te ontruimen en met afgifte van de sleutels van de woning ter vrije beschikking te stellen aan [eiser] . Daarnaast vordert [eiser] veroordeling van [gedaagde 1] in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

Tot slot vordert hij het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

3.2. [eiser] legt daaraan, samengevat, het volgende ten grondslag.

De huurovereenkomst is een huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet, zodat afdeling 5 van titel 7.4 BW (artikelen 7:232 tot en met 7:282) buiten werking worden gesteld. [eiser] kan de huurovereenkomst opzeggen zonder zich aan de wettelijke opzeggronden uit artikel 7:274 BW te houden. De huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet eindigt door opzegging of op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. [eiser] heeft de huurovereenkomst bij aangetekende brief van 2 juni 2021 opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, zodat de huurovereenkomst eindigt per 1 oktober 2021. [eiser] heeft [gedaagde 1] op 16 juli 2021 aangeschreven dat hij het gehuurde op 1 oktober 2021 moet verlaten. [gedaagden] weigert het gehuurde te verlaten.

3.3. [gedaagden] heeft, samengevat, het volgende verweer gevoerd.

Hij betwist dat sprake is van een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet. Primair geldt dat partijen een mondelinge reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zijn overeengekomen per augustus 2017 voor een huurprijs van € 600,00 per maand. [eiser] heeft herhaaldelijk aan [gedaagden] aangegeven dat [gedaagden] in het gehuurde kan wonen zolang hij wil. [eiser] had het gehuurde zelf niet nodig; het was later voor zijn kinderen. [gedaagden] heeft de binnenkant en de buitenkant van het gehuurde met goedvinden van [eiser] opgeknapt. [eiser] heeft steeds herhaald dat [gedaagden] in het gehuurde kan blijven wonen. In maart 2019 – anderhalf jaar na de ingangsdatum van de huur – heeft [eiser] zich tot [gedaagden] gewend met de schriftelijke huurovereenkomst. [gedaagde 1] heeft de overeenkomst in goed vertrouwen ondertekend tegen de uitlatingen van [eiser] dat [gedaagden] in het gehuurde kan blijven en een schriftelijke huurovereenkomst slechts nodig was voor het vastzetten van de hypotheek.

Subsidiair voert [gedaagden] aan dat de schriftelijke huurovereenkomst nietig, dan wel vernietigbaar is omdat zij op valse voorwendzelen tot stand is gekomen en [gedaagde 1] bij een juiste voorstelling van zaken niet tot deze afspraken zou zijn gekomen. [eiser] heeft in strijd met hetgeen een goed verhuurder betaamt en de redelijkheid en billijkheid gehandeld. Ook heeft hij onrechtmatig gehandeld, waardoor hij [gedaagden] niet aan de schriftelijke huurovereenkomst kan en mag houden. De afgegeven vergunning voor de tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is gebaseerd op valselijk door [eiser] verstrekte informatie. Indien [eiser] de aanvraag naar waarheid zou hebben ingevuld zou deze zijn afgewezen. In het aanvraagformulier heeft [eiser] verklaard dat het gehuurde ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip dat het gehuurde leeg is komen te staan, onafgebroken geheel of grotendeels door hem is bewoond. Dit is in strijd met de waarheid. [eiser] heeft het gehuurde voorafgaand aan de huurovereenkomst met [gedaagden] drie jaar verhuurd aan de Roemeense familie [A] .

[gedaagden] is van mening dat hem huurbescherming toekomt. De opzeggingsbrief van 2 juni 2021 heeft hij niet ontvangen. Voor zover de vordering tot ontruiming van het gehuurde wordt toegewezen, vraagt hij te bepalen dat de ontruiming pas kan worden bewerkstelligd indien en zodra een naar objectieve maatstaven passende alternatieve woonruimte beschikbaar is, althans een lange ontruimingstermijn te bepalen. Ook vraagt [gedaagden] het te wijzen vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4 De beoordeling

4.1. De grondslag van de vordering tot ontruiming van [eiser] is beëindiging van de schriftelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet d.d. 15 augustus 2017 (productie 1 bij de dagvaarding) door opzegging bij aangetekende brief d.d. 2 juni 2020 per 1 oktober 2021. [gedaagden] betwist die opzegging. Hij heeft primair aangevoerd dat partijen in afwijking van die schriftelijke huurovereenkomst een mondelinge reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

zijn overeengekomen, althans dat [eiser] mondeling heeft toegezegd dat [gedaagden] zolang hij wenst in het gehuurde kan blijven wonen.

- 4.2. De schriftelijke huurovereenkomst is een onderhandse akte. Op grond van artikel 157 lid 2 Rv levert een onderhandse akte dwingend bewijs op ten aanzien van de daarin opgenomen verklaringen van partijen, behoudens tegenbewijs. [gedaagden] heeft niet bestreden dat hij de schriftelijke huurovereenkomst heeft ondertekend. Omdat vaststaat dat het zijn handtekening is, moet worden aangenomen dat [eiser] en [gedaagde 1] een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet zijn overeengekomen zoals overgelegd als productie 1 bij dagvaarding.
- 4.3. Het tegenbewijs kan worden geleverd door alle middelen, tenzij de wet anders bepaalt. Het staat de rechter vrij het tegenbewijs geleverd te achten indien hij op grond van de in het geding gebleken feiten bewezen acht dat de in de akte opgenomen verklaring onjuist is. De rechter kan immers vrijelijk aan ieder feitelijk gegeven in het geding de bewijskracht hechten die hem goeddunkt (zie HR 5 januari 2001, ECLI:NL:HR:2001:AA9314, NJ 2001/612). Daarbij geldt dat het tegenbewijs geslaagd mag worden geacht als op grond daarvan het door de akte geleverde bewijs is ontzenuwd.
- 4.4. [gedaagden] heeft aangevoerd dat de schriftelijke huurovereenkomst geantidateerd is en dus niet op 15 augustus 2017 is ondertekend. Op de mondelinge behandeling heeft [gedaagden] toegelicht dat het veel later dan 15 augustus 2017 moet zijn geweest. Partijen hadden toen al een mondelinge huurovereenkomst gesloten. Volgens [gedaagden] kwam [eiser] op een avond bij hem langs met de schriftelijke huurovereenkomst. Er is volgens [gedaagden] toen niet gesproken dat het om een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet zou gaan. [eiser] had haast en [gedaagde 1] moest het contract vlug tekenen. [gedaagde 2] was hierbij niet aanwezig. Wel aanwezig was het nichtje van [gedaagden] .
- [eiser] heeft de lezing van [gedaagden] betwist.
- [gedaagden] heeft bewijs aangeboden van zijn stellingen, in het bijzonder door het horen van getuigen. [gedaagden] zal worden toegelaten tegenbewijs te leveren.
- 4.5. Met betrekking tot het meer subsidiaire verweer wordt nu al geoordeeld, dat het wordt verworpen. De door het College van B&W op 31 juli 2017 afgegeven vergunning heeft formele rechtskracht. De vergunning kan slechts worden aangetast langs de weg van artikel 15 lid 15 van de Leegstandwet (zie in dit verband ECLI:NL:RBGEL:2020:1615 WR 2020/87).
- 4.6. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

5 De beslissing

De kantonrechter:

laat [gedaagden] toe tot het leveren van tegenbewijs dat partijen een schriftelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet zijn overeengekomen (productie 1 bij de dagvaarding);

verwijst de zaak naar de rolzitting van **donderdag 1 september 2022**, opdat [gedaagden] laat weten of en hoe hij dat bewijs wil leveren;

bepaalt dat [gedaagden] , indien hij in het kader van de bewijslevering getuigen wil laten horen, op de genoemde rolzitting het aantal en de personalia van de getuigen moet opgeven evenals de verhinderdata van *beide* partijen (en de gemachtigden) en - voor zover mogelijk - van de getuigen, waarna een datum en tijdstip voor het verhoor worden bepaald;

wijst [gedaagden] erop, dat een nader uitstel in beginsel niet wordt verleend en dat bij het ontbreken van tijdig bericht ervan wordt uitgegaan dat hij geen gebruik wenst te maken van de gelegenheid tot bewijslevering;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.J. Roeterdink, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting op donderdag 4 augustus 2022.