

JHV 2018/23

Bestemming, Onderhuur, Huurachterstand, Boete

GEGEVENS

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	24-04-2018
Publicatie	JHV 2018/23 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 7, 2018
Annotator	mr. E. de Bie
ECLI	ECLI:NL:RBAMS:2018:2630
Zaaknummer	6759185
Overige publicaties	ECLI:NL:RBAMS:2018:2630
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Konings

Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek

gevestigd te Den Haag

eiseres

nader te noemen: Pensioenfonds

gemachtigde: mr. F.C. Borst

tegen

1. Y. [gedaagde 1]

wonende te [woonplaats]

2. [gedaagde 2]

wonende te [woonplaats]

gedaagden

gezamenlijk nader te noemen: [gedaagden]

Partijen gemachtigde: mr. H. Lenaerts

-

-

Regelgeving

-

SAMENVATTING

De huurder verricht beroepsmatig werkzaamheden in het gehuurde en organiseert er workshops. Dit is in strijd met de huurovereenkomst, maar niet voldoende voor ontruiming, aldus de rechter. Dat er een huurachterstand van een maand is, maakt dat niet anders.

UITSpraak

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 29 maart 2018, heeft Pensioenfonds een voorziening gevorderd.

Ter zitting van 10 april 2018 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Pensioenfonds is verschenen bij [naam 1] (portefeuillemanager woningen), [naam 2] (accountmanager bij MVGM) en [naam 3] (technisch manager bij MVGM), vergezeld door de gemachtigde. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn verschenen in persoon, vergezeld door de gemachtigde. Partijen hebben op voorhand stukken in het geding gebracht. Partijen hebben ter zitting mede aan de hand van pleitaantekeningen hun standpunten toegelicht. Na verder debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.

1.1. [gedaagde 1] exploiteert een onderneming onder de naam ‘ [naam onderneming] ’. Zij organiseert internationale evenementen. Ze is PR manager. Samen met haar partner heeft zij een IT-bedrijf en is zij fondsenwerver voor projecten. Zij heeft een online platform voor workshops en bemiddelt in de boekingen tussen klanten bedrijven. Samen met haar zussen runt zij een bakkerij.

1.2. [gedaagde 1] huurt vanaf 1 augustus 2017 het penthouse appartement aan de [adres] . [gedaagde 2] is haar echtgenoot.

1.3. De huurprijs bedraagt € 3.648,- per maand. Het voorschot op de servicekosten bedraagt € 80,- per maand. Het totaalbedrag van € 3.728,- dient bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand, te worden voldaan.

1.4. Op de huurovereenkomst zijn de ROZ Voorwaarden van 30 juli 2003 van toepassing.

1.5. In artikel 1.2 en 8.2 van de huurovereenkomst is bepaald dat het gehuurde uitsluitend is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van de huurder en de personen die direct tot zijn huishouding behoren. Huurder is verplicht het gehuurde zelf te bewonen en het als zijn exclusieve hoofdverblijf te gebruiken.

1.6. In artikel 11.2 van de huurovereenkomst is bepaald dat het huurder op geen enkele wijze is toegestaan het gehuurde met het oogmerk van geldelijk voordeel op internet of anderszins aan derden aan te bieden voor gebruik, of dit nu een permanent of tijdelijk karakter heeft, en ongeacht hoe kort – of langdurend dit (aangeboden) verblijf is. Het enkel aanbieden van het gehuurde in deze zin vormt reeds een tekortkoming die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

1.7. In artikel 11.4 van de huurovereenkomst is bepaald dat huurder gehouden is een direct opeisbare boete aan verhuurder te betalen van € 5.000,- bij de eerste constatering van ongeoorloofde onderhuur.

1.8. Artikel 16 van de toepasselijke ROZ Voorwaarden staat opschorting en verrekening van de verschuldigde huur met een vordering van de huurder niet toe.

1.9. [gedaagde 1] heeft niet alle huurtermijnen betaald.

Vordering

2. Pensioenfonds vordert dat [gedaagde 1] bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeeld zal worden om - kort gezegd – het gehuurde te ontruimen, de huurachterstand te voldoen en een bedrag van € 3.728,- per maand te betalen tot aan de ontruiming, een boete van € 5.000,- te betalen en [gedaagde 1] in de proceskosten te veroordelen.

3. Pensioenfonds stelt hiertoe dat [gedaagde 1] ernstig tekort is geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Er is een huurachterstand en [gedaagde 1] gebruikt de woning niet als eigen woonruimte. Zij maakt bedrijfsmatig gebruik van het gehuurde en handelt daarmee in strijd met artikel 11.2 van de huurovereenkomst.

Verweer

4. [gedaagde 1] weerspreekt dat zij het gehuurde niet als woonruimte gebruikt en betwist de hoogte van de huurachterstand. Zij voert aan dat Pensioenfonds tekort is geschoten in haar onderhoudsverplichtingen, reden waarom zij huurbetalingen heeft gestorneerd ter compensatie van haar schade. Zij beroept zich ook op opschorting. Inmiddels heeft zij nog slechts een maand huurachterstand.

Beoordeling

5. In dit kort geding dient te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vordering van Pensioenfonds in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

6. Pensioenfonds heeft een spoedeisend belang bij de vordering, nu de gestelde huurachterstand een (oplopende) verliespost is voor Pensioenfonds en zij ook heeft aangevoerd dat er forse bestuurlijke boetes dreigen als gevolg van het gestelde oneigenlijke gebruik.

7. Pensioenfonds heeft opgave gedaan van de actuele huurachterstand. Die bedraagt – zoals [gedaagde 1] ook heeft aangevoerd, thans nog één maand huur. Deze tekortkoming zal in de bodemprocedure niet tot ontbinding van de huurovereenkomst leiden. [gedaagde 1] heeft aangevoerd dat er sprake was van achterstallig onderhoud, reden waarom zij de huurbetaling heeft gestorneerd en - zo begrijpt de kantonrechter - (deels) heeft gecompenseerd met door haar geleden schade, dan wel heeft opgeschort. De schade die [gedaagde 1] stelt te hebben en die zij met de ingehouden huur wil compenseren is onvoldoende onderbouwd. Nu voorts - mede gelet op de betwisting door Pensioenfonds - onvoldoende is gebleken dat er thans nog gebreken zijn in het

gehuurde, is er geen reden meer voor opschorting. De ROZ Voorwaarden staan verrekening en opschorting bovendien niet toe. Het door Pensioenfonds genoemde bedrag aan achterstallige huur van € 3.725,- zal daarom worden toegewezen.

8. Ter beoordeling is vervolgens de vraag of voldoende aannemelijk is dat [gedaagde 1] c.s. het gehuurde gebruikt op een wijze die in strijd is met de huurovereenkomst. [gedaagde 1] betwist uitdrukkelijk dat dit het geval is.

9. Pensioenfonds stelt dat [gedaagde 1] het gehuurde commercieel uitbaat door de ruimte aan te bieden voor commerciële evenementen. Zo heeft zij nog voor het sluiten van de huurovereenkomst een oproep op LinkedIn geplaatst waarin zij om een lening vraagt voor de investering in het gehuurde teneinde dit geschikt te maken voor exclusieve events, zoals private dinners, meetings, groepsessies, verblijf en presentaties. In de oproep staat dat er al voor ruim 20 events reserveringen zijn gemaakt. In plaats van rente ontvangen investeerders een ‘uitkering in natura’, bestaande uit het persoonlijk gebruik van het penthouse voor 4 weekenden per jaar. Op de website [website] wordt het gehuurde als ‘ [naam Penthouse] ’ aangeprezen als een door derden te bezoeken tentoonstellings-, tempel-, meditatie en overnachtingsruimte. [gedaagde 1] heeft een workshop aangeboden tegen betaling van € 149,- in het [naam Penthouse] . Ten slotte onderhoudt zij volgens Pensioenfonds een facebookpagina ten behoeve van de exploitatie van het [naam Penthouse] . Met al deze activiteiten handelt [gedaagde 1] in strijd met artikel 11 van de huurovereenkomst, aldus Pensioenfonds.

10. In verweer hierop heeft [gedaagde 1] aangevoerd dat de oproep voor het verstrekken van een lening dateert van vóór de huurovereenkomst en nooit tot uitvoering is gekomen. Dit is destijds ook met de makelaar besproken. De in de oproep genoemde reserveringen zijn nooit gerealiseerd. [gedaagde 1] heeft een aantal keren workshops voor vrienden en familie georganiseerd in het gehuurde, die zij zelf gaf. Het waren een soort huiskamerbijeenkomsten. Ze heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst met de makelaar besproken dat zij veelal vanuit huis zou werken. Zij doet organisatie- en consultancy werkzaamheden online en/of vanaf de computer. Haar interieur bestaat uit items van designers en van kennissen en vrienden, waarover zij sporadisch posts op facebook plaatst. Op de facebookpagina wordt het adres van het gehuurde niet genoemd. De naam [naam Penthouse] staat voor [naam Penthouse] Penthouse. Zij weerspreekt uitdrukkelijk dat zij een open huis heeft en tentoonstellingen organiseert. Er overnachten wel eens vrienden en kennissen bij haar. Vrienden hebben wel eens posts geplaatst op social media, met foto’s van haar interieur en van het uitzicht vanuit het penthouse. Ook zijn er een keer foto’s in het gehuurde gemaakt van een modeshow door vriendinnen.

11. De kantonrechter oordeelt als volgt. De oproep, waarin [gedaagde 1] om een lening vraagt om het gehuurde in te richten voor events, is geplaatst vóórdat de huurovereenkomst is gesloten. [gedaagde 1] heeft bovendien aangevoerd dat dit plan nooit is uitgevoerd en dat dit ook met de makelaar is besproken. Daarmee heeft [gedaagde 1] dan ook niet in strijd met de bepalingen in de huurovereenkomst gehandeld. Op de door Pensioenfonds genoemde facebookpagina is een bericht geplaatst van ‘ [naam bericht] ’, waarin het [naam Penthouse] wordt aangeprezen als een plek waar je hun ‘furniture’ kunt uitproberen. [gedaagde 1] heeft er terecht op gewezen dat dit bericht niet van haar afkomstig is en er ook niet in staat op welke wijze je dit uitproberen kunt regelen. Er staat bovendien geen adres van het [naam Penthouse] bij. Het staat echter voldoende vast dat [gedaagde 1] op de website [website] tegen betaling workshops heeft aangeboden en heeft georganiseerd in het gehuurde. Hoewel artikel 11.2 van de huurovereenkomst vooral lijkt te zijn geschreven voor vormen van onderverhuur zoals Airbnb, heeft [gedaagde 1] strikt genomen de bepalingen in de huurovereenkomst overtreden. Uit een verklaring van de makelaar, die Pensioenfonds heeft overgelegd, blijkt dat het werken vanuit huis ter sprake is gekomen bij het aangaan van de huurovereenkomst. De makelaar verklaart dat zij

duidelijk met [gedaagde 1] heeft besproken dat werkzaamheden waarbij bezoek van mensen hoort niet is toegestaan, omdat dit overlast kan veroorzaken. Hoewel dus voldoende vaststaat dat van een tekortkoming sprake is, is de kantonrechter vooralsnog van oordeel dat deze tekortkoming van geringe betekenis is en een in een bodemprocedure te vorderen ontbinding met zijn gevolgen niet rechtvaardigt. Daartoe wordt het volgende overwogen. [gedaagde 1] heeft onweersproken aangevoerd dat zij de workshops zelf heeft georganiseerd. Het is dus niet zo dat zij het gehuurde aan derden ter beschikking stelde voor workshops. Op de overgelegde pagina van de website waarop een van de workshops is aangeboden, staat zij als (een van de) spreker(s) genoemd. Dat er overlast is geweest als gevolg van de workshops heeft Pensioenfonds op geen enkele wijze onderbouwd. Voorts is van belang dat Pensioenfonds [gedaagde 1] nooit heeft aangesproken op de overtreding, maar haar pas middels de dagvaarding in kort geding daarmee heeft geconfronteerd. Verder weegt mee dat [gedaagde 1] thans ruim 7 maanden zwanger is en de gevolgen van een ontruiming in dit stadium van de zwangerschap voor haar zeer groot zijn. Pensioenfonds stelt nog dat zij het risico loopt dat de gemeente haar forse bestuurlijke boetes oplegt. De kantonrechter gaat er echter vanuit dat [gedaagde 1] thans een gewaarschuwd mens is en zij geen workshops meer zal organiseren in het gehuurde, als het al zo is dat ook bij het incidenteel organiseren van workshops in het gehuurde een boete dreigt. De afweging van de wederzijdse belangen valt daarom uit in het voordeel van [gedaagde 1], zodat de gevorderde ontruiming wordt afgewezen.

12. Pensioenfonds stelt ten slotte dat [gedaagde 1] het gehuurde niet als haar exclusieve hoofdverblijf gebruikt. Ter onderbouwing van haar stellingen op dit punt heeft zij verwezen naar het feit dat [gedaagde 1] niet staat ingeschreven op het adres van het gehuurde, maar op een adres in Utrecht. [gedaagde 1] heeft uitgelegd dat zij zich enige tijd geleden had laten inschrijven op het adres van haar moeder, omdat zij een wereldreis ging maken en een postadres wilde hebben, maar dat zij vanaf augustus 2017 in het gehuurde verblijft. Zij heeft voorts aan de hand van foto's en e-mailcorrespondentie over onderhoudskwesties voldoende aannemelijk gemaakt dat zij met haar echtgenoot in het gehuurde woont. Ook uit de door Pensioenfonds overgelegde verklaring van de 'hospitality host' van het pand waarin het gehuurde is gelegen, blijkt dat zij met [gedaagde 1] meerdere malen contact heeft gehad over onderhoudskwesties en over het verhuizen van meubels die niet in de lift pasten. De inschrijving is in dit geval dan ook onvoldoende om aan te nemen dat [gedaagde 1] niet haar hoofdverblijf in het gehuurde heeft. Overigens heeft [gedaagde 1] zich op 17 maart 2018 ingeschreven op het adres van het gehuurde. Ook [gedaagde 2] staat (al langer) ingeschreven. Hij is van rechtswege medehuurder.

13. De gevorderde boete van € 5.000,- wordt afgewezen, nu in dit kort geding niet voldoende aannemelijk is geworden dat sprake is van ongeoorloofde onderhuur. Het organiseren van workshops kan niet als onderhuur worden beschouwd.

14. Nu partijen over en weer in het (on)gelijk zijn gesteld, zullen de proceskosten worden gecompenseerd.

BESLISSING

De kantonrechter:

veroordeelt [gedaagde 1] tot betaling aan Pensioenfonds van € 3.725,-;

compenseert de proceskosten, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;

verklaart de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

NOOT

Het gaat in het onderhavige geval om een penthouse met een huurprijs van € 3.648 per maand. Verhuurder, de Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek (PMT), beroept zich op diverse gronden om tot ontruiming te komen. Allereerst omdat de huurder het gehuurde ‘commercieel uitbaat’. Ik lees daarin een beroep op handelen in strijd met de contractuele bestemming van het gehuurde, te weten woonruimte. Huurder heeft op LinkedIn een oproep geplaatst waarin zij vraagt om een lening voor investering in het gehuurde teneinde het gehuurde geschikt te maken voor ‘exclusieve events’ zoals ‘private dinners, meetings’ et cetera. In de oproep staat dat er al twintig reserveringen zijn gemaakt. Dat bericht dateert echter van vóór het aangaan van de huurovereenkomst, en huurder heeft aangegeven dat het plan nooit is uitgevoerd. Huurder heeft daarmee dan ook niet in strijd met de huurovereenkomst gehandeld, aldus de rechter. Wel acht de rechter bewezen dat huurder tegen betaling workshops heeft georganiseerd in het gehuurde. Artikel 11.2 van de huurovereenkomst voorziet erin dat het huurder niet is toegestaan het gehuurde met het oogmerk van geldelijk voordeel op internet of anderszins aan derden aan te bieden voor gebruik. Het enkele aanbieden van het gehuurde in deze vorm is reeds een tekortkoming die ontbinding rechtvaardigt. De rechter overweegt dat die bepaling lijkt te zijn geschreven voor onderverhuur via Airbnb, maar dat de handelwijze van huurster strikt genomen ook daaronder valt. Er is dus sprake van een tekortkoming, maar de tekortkoming is volgens de rechter van te geringe betekenis om in kort geding de ontruiming uit te spreken. Daarbij speelt een rol dat i) de huurder zélf de workshops heeft georganiseerd, daarbij als spreker aanwezig is geweest en daarom niet het gehuurde aan derden ter beschikking heeft gesteld, ii) er geen aantoonbare overlast is geweest, iii) PMT huurder nooit heeft aangesproken op een overtreding, maar rauwelijks heeft gedagvaard en iv) huurder zeven maanden zwanger is, waardoor de gevolgen van ontruiming thans te groot zijn. PMT wijst nog op het risico van een bestuurlijke boete, vanwege gebruik in strijd met de gemeentelijke bestemming. De rechter schuift dat argument aan de kant, en gaat ervan uit dat de huurder vanaf nu geen workshops meer zal organiseren vanuit het gehuurde. Wellicht was de uitspraak van de rechter anders was geweest als de woning in het niet-geliberaliseerde segment was gevallen.

In artikel 11.4 van de huurovereenkomst wordt bepaald dat huurder gehouden is een direct opeisbare boete aan verhuurder te betalen van € 5.000 bij de eerste constatering van ongeoorloofde onderhuur. Opmerkelijk is dat de rechter niet overgaat tot ambtshalve toetsing van het boetebeding, zoals zowel Europese als Nederlandse rechtspraak voorschrijven (HvJ EU 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283 (*Radlinger*) en recent HR 8 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2275 (*Lewis/Stam*); zie ook F. van der Hoek, ‘Schuld en Boete: gedachten bij de toetsingsplicht van cumulatieve boetebedingen na Radlinger en Lewis/Stam’, *WR* 2018/83). De boeteclaim wordt afgewezen omdat er geen sprake is van ongeoorloofde onderhuur.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, editie 2018, ISBN 9789012401364, p. 175.

mr. E. de Bie