

Bestemming wonen. Kan een verhuurder die door de gemeente is gelast om het gebruik van de huurwoning te staken op grond van art. 7:274 lid 1 sub e BW...

Rb. Rotterdam 26-03-2019, ECLI:NL:RBROT:2019:2361

Instantie

Rechtbank Rotterdam

Datum

26 maart 2019

Magistraten

Mr. C. van Steenderen-Koornneef

Zaaknummer

7548933 VV EXPL 19-13

Annotatorprofiel

Kluwer

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS56905:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Huur van woonruimte

Brondocumenten

ECLI:NL:RBROT:2019:2361, Uitspraak, Rechtbank Rotterdam, 26-03-2019

Wetgeving

Art. 6:248 lid 2, 6:258, 7:274 lid 1 onderdeel e BW

Essentie

Opzegging huurovereenkomst. Woonruimte. Bestemming wonen.

Kan een verhuurder die door de gemeente is gelast om het gebruik van de huurwoning te staken op grond van art. 7:274 lid 1 sub e BW, de redelijkheid en billijkheid of onvoorziene omstandigheden de huurovereenkomst opzeggen?

Samenvatting

De voorzieningenrechter beslecht in deze zaak een geschil tussen een verhuurder, eiser in de zaak, en drie huurders. Verhuurder heeft de huurovereenkomsten met alle drie de huurders opgezegd, met als reden dat hij bestuursrechtelijke dwangsommen verbeurt indien de bewoning wordt voortgezet. De gemeente heeft de verhuurder – en overigens ook de huurders – namelijk gelast het huidige gebruik te staken. De bewoning is volgens de gemeente in strijd met het bestemmingsplan, omdat het verhuurde wordt bewoond door drie afzonderlijke huurders en zij geen gemeenschappelijke huishouding voeren. Zowel verhuurder als huurders hebben bezwaar gemaakt tegen de last van de gemeente. De hoorzitting bij de bezwaarschriftencommissie moet ten tijde van het kort geding nog plaatsvinden.

De verhuurder vordert in kort geding de ontruiming van de huurwoning. Aan zijn vordering legt de verhuurder primair ten grondslag dat de huurovereenkomsten zijn opgezegd op grond van art. 7:274 lid 1 sub e BW. Subsidiair voert verhuurder aan dat het in strijd met de redelijkheid en billijkheid is de huurovereenkomsten te laten voortduren (art. 6:248 lid 2 BW). Meer subsidiair beroept verhuurder zich op onvoorziene omstandigheden die de ontbinding van de huurovereenkomsten zouden rechtvaardigen (art. 6:258 BW). Gedaagden betwisten de vorderingen van eiser.

Vzr.: De kantonrechter wijst de vordering af. Een beëindigingsvordering op grond van art. 7:274 lid 1 sub e BW kan enkel worden toegewezen als een ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming noopt. Hoewel de gemeente inmiddels is overgegaan tot handhaving, bestaat nog discussie of die last rechtmatig is. Zowel huurders als verhuurder zijn een bezwaarschriftprocedure tegen de last gestart, omdat het bestemmingsplan volgens hen ook bewoning toelaat zonder gezamenlijke huishouding. De vraag of de huurovereenkomst op grond van art. 7:274 lid 1 sub e BW kan worden opgezegd, valt of staat dus bij de uitkomst van de bezwaarschriftprocedure. De kantonrechter oordeelt dat het kort

geding zich niet leent voor dergelijke toetsing en wijst om die reden de primaire grondslag af (r.o. 4.3). Vervolgens oordeelt de kantonrechter over het beroep op de redelijkheid en billijkheid. Daarbij maakt de rechter een belangenafweging: enerzijds hangt de verhuurder een dwangsom boven het hoofd, anderzijds heeft geen van de huurders vervangende woonruimte, kan één van de huurders zijn uitkering verliezen indien hij geen woonadres heeft en bij de ander staat zijn baan op het spel. De kantonrechter laat de belangenafweging in het voordeel van de huurders uitvallen door te oordelen dat de financiële belangen van de verhuurder niet zwaarder wegen dan de belangen van de huurders (r.o. 4.4). Dan rest tot slot nog de vordering op grond van onvoorziene omstandigheden. Indien op grond van de redelijkheid en billijkheid niet geveerd kan worden om als gevolg van onvoorziene omstandigheden een overeenkomst ongewijzigd in stand te houden, kan de overeenkomst op grond van art. 6:258 BW worden gewijzigd. De kantonrechter oordeelt echter dat van onvoorziene omstandigheden in dit geval geen sprake is, omdat de verhuurder zelf debet is aan de ontstane situatie. "Door het volstoppen van zijn panden met alleenstaande huurders heeft [eiser 1] het risico genomen dat de gemeente tot een dergelijk besluit zou kunnen komen", aldus het oordeel van de kantonrechter (r.o. 4.5).

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 3 januari 1997, NJ 1997/208;
- HR 20 januari 1989, NJ 1989/322;
- HR 16 mei 1986, NJ 1986/723 (Heesch/Van de Akker);
- ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882;
- ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013;
- Hof Amsterdam 19 juni 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2046, WR 2018/170: een echtscheiding kan niet worden aangevoerd als onvoorziene omstandigheid nu dit voor rekening en risico van verhuurder komt, huurovereenkomst mag niet worden beëindigd;
- Hof 's-Hertogenbosch 31 augustus 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010:BN7353, RVR 2010/126: beroep van particulier op art. 7:274 lid 1 sub e BW faalt, omdat niet blijkt dat de ontwikkeling op verzoek van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming noopt;
- Hof 's-Hertogenbosch 12 juni 2004, WR 2005/18: redelijkheid en billijkheid brengen mee dat eigen gebruik onvoldoende dringend is om huurovereenkomsten te ontbinden, omstandigheden binnen gemeente nopen niet tot verwezenlijking van het bestemmingsplan.

Zie anders:

- Hof Den Haag 20 juli 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BP0749, WR 2011/6: zeer nadelige beïnvloeding van de financiële positie van verhuurder, beroep op redelijkheid en billijkheid van verhuurder wordt toegewezen;
- Hof Leeuwarden 28 februari 2012, ECLI:NL:GHLEE:2012:BV7230, RVR 2012/50: gemeente doet een geslaagd beroep op 7:274 lid 1 sub e BW, hoewel niet vereist doet de gemeente tevens een aanbod voor vervangende woonruimte;
- Rb. Amsterdam 26 november 1996, 15 april 1997 en 2 september 1997, ECLI:NL:KTGAMS:1997:AL7797: bestemmingsplanwijziging na het sluiten van huurovereenkomst is aan te merken als onvoorziene omstandigheid.

Wenk

Indien vast zou staan dat de huidige bewoning inderdaad in strijd is met het bestemmingsplan, was dit geschil wellicht anders beslecht. De opzeggingsgrond uit art. 7:274 lid 1 sub e BW is namelijk een expliciet door de wetgever gemaakte keuze voor een toewijzingsgrond in het dwingendrechtelijke stelsel van huurbescherming. Voor (de derogerende werking van) de redelijkheid en billijkheid op grond van art. 6:248 lid 2 BW is derhalve in beginsel geen plaats, ook niet indien de rechtsgevolgen als onredelijk worden gezien (*GS Huurrecht*, art. 7:274, aant. 12.1). In beginsel, want onder bijzondere omstandigheden kan wel plaats zijn voor derogatie. Het komt dan aan op het gewicht dat aan de omstandigheden kan worden toegekend en de onderlinge samenhang tussen de bijzondere kenmerken van de huurverhouding (HR 20 januari 1989 NJ 1989/322).

Voor een geslaagd beroep op art. 7:274 lid 1 sub e BW moet sprake zijn van een onherroepelijk geldend bestemmingsplan en moet de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming *nopen* (HR 3 januari 1997, NJ 1997/208). Onvoldoende is het enkele feit dat de bewoning niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. In casu is aan de verhuurder een last opgelegd en dreigt de verhuurder dwangsommen te verbeuren als hij het gebruik van het pand niet in overeenstemming brengt met het bestemmingsplan. Deze last kan worden gezien als een bestuursrechtelijke verplichting die noopt tot verwezenlijking van de bestemming. Die omstandigheid lijkt voldoende voor de opzeggingsgrond als bedoeld in art. 7:274 lid 1 sub e BW. Toch ligt het in deze zaak anders omdat nog altijd discussie bestaat of het huidige gebruik van het pand daadwerkelijk in strijd is met het bestemmingsplan. Oftewel: het is nog maar de vraag of de last terecht is

opgelegd. Zowel de huurders als de verhuurder hebben tegen het handhavingsbesluit bezwaar gemaakt omdat zij vinden dat het bestemmingsplan ook bewoning toelaat zonder gezamenlijke huishouding. De kantonrechter brandt zijn handen echter niet aan deze vraag. Het karakter van een kort geding leent zich daar volgens de kantonrechter niet voor. Dat was waarschijnlijk anders geweest als partijen (binnen de termijn van zes weken) geen bezwaar hadden gemaakt. In dat geval heeft het bestuursrechtelijke besluit formele rechtskracht. De kantonrechter moet dan – behoudens zeer bijzondere omstandigheden – uitgaan van de processuele en materiële rechtmatigheid van het bestuursrechtelijke besluit (HR 16 mei 1986, NJ 1986/723 (*Heesch/Van de Akker*)).

In deze zaak is echter wél – zowel door huurders als verhuurder – bezwaar gemaakt, waardoor het handhavingsbesluit (nog) geen formele rechtskracht bezit. De vraag of het gebruik van het pand voor meerdere zelfstandige woonruimten in strijd is met het bestemmingsplan is dus uiteindelijk aan de bestuursrechter. De discussie met de gemeente spitst zich in deze zaak toe op de definitie van het begrip ‘wonen’. Een definitie van dat begrip ontbreekt in het bestemmingsplan, zo blijkt uit de uitspraak. De gemeente stelt zich in het handhavingstraject op het standpunt dat in dat geval aansluiting mag worden gezocht bij het (wel gedefinieerde) begrip ‘bewoning’. De huurders en verhuurder vinden echter dat het bestemmingsplan een ruimer gebruik toestaat, juist omdat een definitie van het begrip ‘wonen’ ontbreekt (zie r.o. 3.4 en 4.3). Hoewel de uitspraak geen uitsluitel geeft over alle relevante feiten van deze zaak, lijkt dit standpunt van bezwaarmakers kansrijk. Het is namelijk vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) dat in het omgevingsrecht voor de betekenis van een term aansluiting moet worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik, indien – zoals hier blijkt het geval is – een definitie ontbreekt (ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013). Gelet hierop moet de gemeente ook in de onderhavige uitspraak aansluiten bij het algemeen spraakgebruik en dus niet bij een andere – daarmee verwante – definitie. In een uitspraak van 6 juni 2018 oordeelde de Afdeling bijvoorbeeld nog dat bij het ontbreken van een definitie van het begrip ‘wonen’ niet mocht worden aangesloten bij het wel in het bestemmingsplan gedefinieerde begrip ‘woning’ (ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882). De kans dat in de bestuursrechtelijke procedure een streep gaat door het handhavingsbesluit is naar mijn inschatting dan ook reëel. Naar alle waarschijnlijkheid komt in dat geval ook de opzeggingsgrond van art. 7:274 lid 1 sub e BW te ontvallen, omdat geen sprake meer is van een ontwikkeling aan de zijde van de gemeente die tot verwezenlijking van de bestemming *noopt*.

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

[Eiser 1], te Zwijndrecht, eiser, gemachtigde: mr. drs. H.L. Groenenboom,
tegen

1. [Gedaagde 1], te Zwijndrecht, in persoon procederend,
2. [Gedaagde 2], te Zwijndrecht, gemachtigde: mr. M.B. Visser,
3. [Gedaagde 3], te Zwijndrecht, gemachtigde: mr. Z.N. Aliar,
gedaagden.

Partijen worden hierna aangeduid als [eiser 1], [gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3].

Uitspraak

Kantonrechter Dordrecht (als voorzieningenrechter):

De procedure

1.1

De kantonrechter heeft kennisgenomen van:

- het exploit van dagvaarding van 26 februari 2019 en de daarbij overgelegde producties;
- de conclusie van antwoord tevens houdende voorwaardelijke eis in reconventie namens [gedaagde 2], met producties;
- de eis in reconventie namens [gedaagde 3], met producties;
- de brief van mr. Aliar van 7 maart 2019 met bijbehorende producties.

1.2

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 maart 2019. Namens [eiser 1] zijn ter zitting verschenen zijn echtgenote [naam 1] en zijn zoon [naam 2], bijgestaan door genoemde gemachtigde, de heer [gedaagde 1] in persoon, mr. Visser namens [gedaagde 2] en de heer [gedaagde 3] in persoon, bijgestaan door genoemde gemachtigde. De gemachtigden van [eiser 1] en [gedaagde 3] hebben gebruik gemaakt van pleitnotities en deze overgelegd. Van het verhandelde ter zitting heeft de griffier aantekeningen gemaakt.

1.3

De kantonrechter heeft de uitspraak van dit vonnis bepaald op heden.

De vaststaande feiten

In het kader van de onderhavige procedure kan van de volgende vaststaande feiten worden uitgegaan.

2.1

[Gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3] huren van [eiser 1] kamers in de woning aan de [adres] te Zwijndrecht (hierna: het gehuurde). Zij voeren geen gemeenschappelijke huishouding.

2.2

De gemeente Zwijndrecht heeft per brief van 26 juni 2018 [eiser 1] een vooraankondiging gestuurd betreffende de illegale bewoning van het gehuurde en de woningen aan de [adres] [huisnummer 1] en [huisnummer 2].

2.3

Per brief van 2 augustus 2018 heeft [eiser 1] de huurovereenkomst met [gedaagde 2] en [gedaagde 3] opgezegd.

2.4

[Eiser 1] is per brief van 30 oktober 2018 door de gemeente Zwijndrecht in kennis gesteld van het feit dat een last onder dwangsom is opgelegd voor het adres van gehuurde en voor het adres [adres]. De bewoning van deze panden is in strijd met het bestemmingsplan nu daarin onder het begrip 'woning' wordt verstaan huisvesting van een gezamenlijk huishouden.

2.5

[Gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3] zijn per brief van 30 oktober 2018 door de gemeente Zwijndrecht in kennis gesteld van de aangekondigde handhaving de bewoning, voor zover in strijd met het bestemmingsplan, te doen beëindigen.

2.6

Per brief van 14 december 2018 heeft [eiser 1] [gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3] medegedeeld de huurovereenkomst door de rechter te laten ontbinden indien partijen niet uiterlijk 21 december 2018 tot een oplossing komen.

2.7

Zowel [eiser 1] als [gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3] hebben bezwaar ingesteld tegen het besluit van de gemeente. Op 14 maart 2019 vindt de hoorzitting bij de bezwaarschriften-commissie plaats.

Het geschil

In conventie

3.1

[Eiser 1] heeft bij dagvaarding gevorderd bij vonnis in kort geding, uitvoerbaar bij voorraad, - verkort weergegeven - [gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3] te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde binnen zeven dagen na betekening van onderhavig vonnis, met afgifte van de sleutels aan [eiser 1] op straffe van een dwangsom van 500,- per dag, met proceskosten-veroordeling, waaronder rente en nakosten.

3.2

[Eiser 1] legt het navolgende aan zijn vordering ten grondslag. Primair dienen de huurovereenkomsten op grond van artikel 7:274 lid 1 sub e BW opgezegd te worden nu de bewoning van het gehuurde in strijd is met het bestemmingsplan. Subsidiair is het in strijd met de redelijkheid en billijkheid de huurovereenkomsten te laten voortduren. Meer subsidiair is er sprake van een onvoorziene omstandigheid van dien aard dat deze de ontbinding van de huurovereenkomsten rechtvaardigt. Indien na 1 april 2019 de illegale bewoning voortduurt, zal de gemeente immers [eiser 1] een dwangsom van € 10.000,- per overtreding opleggen.

Ten aanzien van [gedaagde 3] legt [eiser 1] ook nog aan zijn vordering ten grondslag dat deze zich niet als goed huurder gedraagt. [Gedaagde 3] heeft op 22 oktober 2018 de zoon van [eiser 1] met een mes bedreigd en daarnaast maakt hij misbruik van de situatie door [eiser 1] met de aangekondigde dwangsom onder druk te zetten om tot een zo gunstig mogelijke regeling te komen.

3.3

[Gedaagde 1] beroept zich op zijn huurrechten en voert daartoe het volgende aan. [Eiser 1] en de gemeente zijn verantwoordelijk voor de ontstane situatie. [Eiser 1] heeft de woning aan meerdere personen verhuurd en daarnaast nog

anderen ingeschreven op hetzelfde adres. De gemeente heeft toegelaten dat er steeds meerdere personen ingeschreven stonden op hetzelfde adres. Het is onredelijk om de gevolgen nu op de huurders af te wentelen.

3.4

[Gedaagde 2] betwist de vordering en voert daartoe het volgende aan. Er is geen sprake van een spoedeisend belang nu de dwangsom niet per 1 april 2019 wordt verbeurd. [Eiser 1] dient enkel voor 1 april 2019 maatregelen (waaronder het opstarten van een bodemprocedure) te nemen. Daarnaast is de begunstigingstermijn verlengd tot zes weken nadat er een beslissing op het bezwaar is genomen.

Inhoudelijk is het zeer aannemelijk dat het besluit van de gemeente geen stand houdt. In het bestemmingsplan is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. In dat geval mag geen aansluiting gezocht worden bij het begrip 'bewoning'. Zodoende is er geen strijd met het bestemmingsplan. Subsidiair is er geen sprake van een beëindigingsgrond van artikel 7:274 lid 1 BW. Meer subsidiair is er geen sprake van een onvoorziene omstandigheid nu het huidige bestemmingsplan op 26 juni 2012 al is vastgesteld door de gemeente.

3.5

[Gedaagde 3] betwist de vordering en voert daartoe het volgende aan. Er is geen sprake van een spoedeisend belang nu de dwangsom niet per 1 april 2019 wordt verbeurd. [Eiser 1] dient enkel voor 1 april 2019 maatregelen (waaronder het opstarten van een bodemprocedure) te nemen. Daarnaast is de begunstigingstermijn verlengd tot zes weken nadat er een beslissing op het bezwaar is genomen.

Inhoudelijk is het zeer aannemelijk dat het besluit van de gemeente geen stand houdt. In het bestemmingsplan is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. In dat geval mag geen aansluiting gezocht worden bij het begrip 'bewoning'. Zodoende is er geen strijd met het bestemmingsplan. Mocht daar toch sprake van zijn dan mag [gedaagde 3] als huurder met de oudste rechten in het gehuurde blijven. Er is geen sprake van een slecht huurderschap. [Gedaagde 3] heeft [eiser 1] niet met een mes bedreigd, het is juist [eiser 1] die intimideert. Zo staat hij geregeld met andere mannen voor de deur, dwingt hij [gedaagde 3] de woning te verlaten en heeft hij het contract met de energie-leverancier opgezegd.

In (voorwaardelijke) conventie

3.6

Voor zover de gevorderde ontruiming wordt toegewezen vordert [eiser 2] [verweerder] te veroordelen aan hem te betalen een bedrag van € 6.095,- aan tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten, althans een in goede justitie te betalen bedrag, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf datum vonnis.

3.7

[Eiser 3] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, - verkort weergegeven - [verweerder] te verbieden om gedurende een jaar, althans een in goede justitie te bepalen termijn, het gehuurde te betreden, dan wel zich te begeven en/of zich op te houden in/op/rond het gehuurde en anders dan via een advocaat, in persoon en/of via anderen mondeling, schriftelijk of via enig ander communicatiemiddel contact op te nemen met [eiser 3], op straffe van een dwangsom van € 1.000,- per keer, met een maximum van € 30.000,-, en [eiser 3] te machtigen genoemde veroordelingen ten uitvoer te leggen.

3.8

[Verweerder] betwist de vorderingen in reconventie.

De beoordeling

In conventie en in reconventie

4.1

Uit de aard van de vordering van [eiser 1] blijkt voldoende dat er sprake is van een spoedeisend belang. [Eiser 1] is in zoverre dan ook ontvankelijk in zijn vordering.

4.2

In het kader van de onderhavige procedure dient beoordeeld te worden of de vordering van [eiser 1] tot ontruiming van het gehuurde in een eventuele bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat vooruitlopend daarop toewijzing van de door hem gevorderde voorlopige voorziening geïndiceerd is. Daarbij dient uit te worden gegaan van de in deze procedure gepresenteerde feiten met de beperkte toetsing daarvan, aangezien nadere bewijsvoering in een kort geding procedure niet (goed) mogelijk is.

4.3

Artikel 7:274 lid 1 sub e BW bepaalt dat de huurovereenkomst door de rechter kan worden ontbonden indien de verhuurder

een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken. Een beëindigingsvordering kan alléén worden toegewezen als de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van de bestemming noopt.

Vraag is hier wat de bestemming is van het gehuurde. Volgens de gemeente is de bestemming een woning voor de huisvesting van één gezamenlijk huishouden, volgens partijen is de bestemming ruimer nu het begrip wonen in het bestemmingsplan niet wordt gedefinieerd. Derhalve zal het besluit van de gemeente getoetst moeten worden. Zoals onder 4.2 is weergegeven leent een procedure in kort geding zich echter niet voor een dergelijke toetsing. De vordering zal op de primaire grondslag dan ook worden afgewezen.

4.4

Bij een beroep op de redelijkheid en billijkheid dienen alle belangen afgewogen te worden. Aan de ene kant staat [eiser 1] wie een dwangsom boven het hoofd hangt indien komt vast te staan dat de bewoning van het gehuurde in strijd is met het bestemmingsplan. Een situatie die hij overigens zelf heeft gecreëerd door het gehuurde (en ook overige panden) aan meerdere alleenstaande huurders te verhuren. Duidelijkheid daarover is er nog niet nu zowel [eiser 1] als de huurders bezwaar hebben gemaakt tegen het besluit van de gemeente. Die procedure loopt nog. Aan de andere kant staan [gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3] die bij ontruiming geen dak boven hun hoofd zouden hebben. Alle drie hebben zij ter zitting immers onweersproken aangevoerd dat er op korte termijn geen andere woonruimte beschikbaar is nu zij niet over een urgentieverklaring beschikken of over familie/vrienden waar zij terecht kunnen. Voor [gedaagde 2] en [gedaagde 3] geldt nog dat zij hun uitkering kwijt kunnen raken als zij geen vast adres meer hebben en voor [gedaagde 1] dat hij zijn baan kan verliezen. Met de beperkte toetsing in kort geding van deze belangen oordeelt de kantonrechter dat het (financiële) belang van [eiser 1] niet zwaarder weegt dan de belangen van [gedaagde 1], [gedaagde 2] en [gedaagde 3]. Ten aanzien van [gedaagde 3] geldt dit des te meer nu [eiser 1] hem als langstzittende huurder een toekomst in de woning had kunnen gunnen. De vordering zal op de subsidiaire grondslag eveneens worden afgewezen.

4.5

Artikel 6:258 BW bepaalt dat de gevolgen van een overeenkomst kunnen worden gewijzigd of geheel of gedeeltelijk kunnen worden ontbonden op grond van onvoorzienne omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Een wijziging of ontbinding wordt echter niet uitgesproken voor zover die omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst voor rekening komen van degene die zich erop beroept.

Het betreffen hier huurovereenkomsten en onder het huurrecht genieten huurders van woonruimte een vergaande bescherming. [Eiser 1] als eigenaar/verhuurder van het pand is de enige die bepaalt aan wie en aan hoeveel huurders hij het pand verhuurt. Door het volstoppen van zijn panden met alleenstaande huurders heeft [eiser 1] het risico genomen dat de gemeente tot een dergelijk besluit zou kunnen komen. Het komt dan ook voor zijn rekening en risico dat onderhavige situatie is ontstaan zodat ook de meer subsidiaire grondslag niet slaagt.

4.6

Ten aanzien van [gedaagde 3] geldt nog dat niet is vast komen te staan dat er sprake is van een slecht huurderschap. Duidelijk is dat door de ontstane situatie de spanningen over en weer zijn opgelopen maar [eiser 1] heeft zijn vordering op dit punt onvoldoende onderbouwd.

4.7

Conclusie is dat de gevorderde ontruiming wordt afgewezen. Nu aan de voorwaarde waaronder de reconventionele vordering van [gedaagde 2] is ingesteld niet is voldaan, hoeft deze niet te worden beoordeeld.

4.8

De reconventionele vordering van [eiser 3] zal worden afgewezen. Onvoldoende is onderbouwd waarom het ingrijpende verbod dat een verhuurder zijn eigen pand niet mag betreden of contact mag hebben met één van zijn huurders moet worden toegewezen. Nogmaals de spanningen zijn over en weer opgelopen door de onduidelijke situatie maar partijen zullen daar als volwassenen mee moeten omgaan.

4.9

[Eiser 1] wordt als de in conventie in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten bestaande uit het salaris van de gemachtigden van [gedaagde 2] en [gedaagde 3]. Ten aanzien van [gedaagde 1] worden de kosten begroot op nihil nu hij de procesvoering in eigen hand heeft gehouden.

[Eiser 3] wordt als de in reconventie in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten aan de zijde van [verweerder] welke worden begroot op nihil nu er geen echt inhoudelijk verweer is gevoerd.

De beslissing

De kantonrechter,
rechtdoende in kort geding:

in conventie

wijst af de vordering van [eiser 1];

veroordeelt [eiser 1] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [gedaagde 1] vastgesteld op nihil;

veroordeelt [eiser 1] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [gedaagde 2] vastgesteld op € 721,- aan salaris voor zijn gemachtigde;

veroordeelt [eiser 1] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [gedaagde 3] vastgesteld op € 721,- aan salaris voor haar gemachtigde;

in reconventie

wijst af de vordering van [eiser 3];

veroordeelt [eiser 3] in de proceskosten van [verweerder] welke worden begroot op nihil.

in conventie en in reconventie

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad voor zover de veroordelingen betreft.

Dit vonnis is gewezen door mr. C. van Steenderen-Koornneef en uitgesproken ter openbare terechtzitting.