

van de nieuwe huurprijs op een lager bedrag dan de overeengekomen huurprijs komt slechts vast te staan dat de huurder te veel huur heeft voldaan en daarmee dat en hoeveel hij onverschuldigd heeft betaald. Dat resulteert in een vordering uit hoofde van onverschuldigde betaling op de voet van art. 6:203 BW. Bestseller heeft niet gesteld dat de Eurosan het teveel betaalde bedrag aan huurpenningen te kwader trouw heeft aangenomen in de zin van art. 6:205 BW. Eurosan is daarom niet zonder ingebrekestelling in verzuim. Bestseller heeft Eurosan bij brief van 10 januari 2014 in gebreke gesteld. Op grond van een en ander is de vordering van Bestseller tot betaling van de wettelijke rente van art. 6:119 BW toewijsbaar vanaf 10 januari 2014.

3.20 De *grievens XI en XIV* missen zelfstandige betekenis en behoeven geen afzonderlijke bespreking.

3.21 *Grief XV* betreft de proceskostenveroordeling. Daarop zal, zo nodig, in een later stadium worden teruggekomen.

3.22 Alvorens het hof, in het kader van de verdere beoordeling van grieven X en XII, zal overgaan tot benoeming van X als deskundige, indien deze zich daartoe bereid en in staat heeft verklaard, zullen partijen in de gelegenheid worden gesteld zich bij akte uit te laten over de voorgenomen vraagstelling, zoals hiervoor onder 3.18 is geformuleerd.

3.23 Het hof geeft partijen in overweging om, gezien de geschilpunten die nog voorliggen, voordien te bespreken of zij in onderling overleg tot de vaststelling van een nadere huurprijs kunnen komen.

3.24 Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

#### 4 Beslissing

Het hof:

verwijst de zaak naar de rol van dinsdag 23 augustus 2016 voor een akte aan de zijde van Eurosan en een akte aan de zijde van Bestseller met het hiervoor onder 3.23 omschreven doel; houdt iedere verdere beslissing aan.

#### RVR 2016/110

##### HOF AMSTERDAM

24 mei 2016, nr. 200.184.004/01

(Mrs. L.R. van Harinxma thoe Slooten, D.J. van der Kwaak, J.C. Toorman)

Art. 235, 351 Rv

ECLI:NL:GHAMS:2016:2016

#### **Uitvoerbaar-bij-voorraadverklaring. Schorsing. Zekerheidstelling.**

#### **Bestaat voldoende aanleiding om de executie van het vonnis in eerste aanleg te schorsen? Wanneer kan zekerheidstelling als voorwaarde aan de uitvoerbaar-bij-voorraadverklaring worden verbonden?**

*In eerste aanleg is appellante als gevolg van ontbinding van drie koopovereenkomsten veroordeeld om een boete van € 392.500 te betalen aan X Beheer. De veroordeling is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Appellante heeft tegen het vonnis hoger beroep ingesteld. In een incidentele vordering verzoekt appellante de executie van het vonnis te schorsen (ex. art. 351 Rv) dan wel de voorwaarde van zekerheidstelling aan de uitvoerbaarverklaring te verbinden (ex art. 235 Rv). Appellante meent dat er een restitutierisico aanwezig is, daar X Beheer een onderneming drijft zonder liquide middelen en zonder (bekende) bedrijfsactiviteiten. Om die reden zou het, volgens appellante, niet uitgesloten zijn dat de gelden uit het vermogen van X Beheer verdwijnen. Indien het hoger beroep zo zal uitpakken dat X Beheer het boetebedrag zal moeten terugbetalen, zou een aanzienlijk risico bestaan dat geen verhaal mogelijk is. Appellante heeft voorgesteld het te betalen bedrag bij de advocaat van X Beheer te stallen gedurende de appelprocedure en/of een bevestiging te ontvangen dat het geld hangende de appelprocedure niet aan het vermogen van zijn X Beheer zal worden onttrokken. X Beheer is hiertoe niet bereid.*

*Hof: Voor schorsing ex art. 351 Rv is slechts plaats indien tenuitvoerlegging misbruik van executiebevoegdheid oplevert. Hiervan kan sprake zijn indien de executant geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij het gebruikmaken van zijn bevoegdheid om in afwachting van de uitkomst van het hoger beroep tot tenuitvoerlegging over te gaan. Hiervan kan sprake zijn indien het vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust dan wel indien na het vonnis voorgevallen feiten meebrengen dat executie van het vonnis klaarblijkelijk een noodtoestand zou doen ontstaan. Daarbij behoort de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel in de regel buiten beschouwing te blijven. Een feitelijke of juridische misslag dan wel het ontstaan van een noodsituatie is door appellante niet gesteld. Als maatstaf voor zekerheidstelling ex art. 235 Rv geldt dat de belangen van partijen moeten worden afgewogen in het licht van de omstandigheden van het geval. Ook hierbij dient de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel buiten beschouwing te blijven. In casu is het restitutierisico onvoldoende geconcretiseerd en onderbouwd, noch is voldoende concreet gesteld welke ingrijpende gevolgen realisering van een restitutierisico voor appellante zou hebben. Dat een eventuele vordering tot terugbetaling wellicht niet zou kunnen worden geëffectueerd, is*

*onvoldoende. De incidentele vorderingen worden derhalve afgewezen.*

**Zie ook:**

- HR 30 mei 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC5012;
- HR 22 april 1983, NJ 1984/145;
- Hof 's-Hertogenbosch 10 mei 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1840;
- Hof 's-Hertogenbosch 17 februari 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:563;
- Hof 's-Hertogenbosch 2 oktober 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BX9780.

**Zie anders:**

- Hof Arnhem-Leeuwarden 4 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:CA2252.

**Wenk:**

In zijn arrest van 30 mei 2008 heeft de Hoge Raad (zie onder 'Zie ook') ten aanzien van incidenten zoals bedoeld in de art. 234 Rv (uitvoerbaar-bij-voorraadverklaring), art. 235 Rv (zekerheid aan uitvoerbaar-bij-voorraadverklaring) en art. 251 Rv (schorsing tenuitvoerlegging vonnis) de volgende beoordelingsmaatstaf aangelegd. De incidentele eiser moet i. belang hebben bij de door hem verlangde gehele of gedeeltelijke opheffing of wijziging van de voorwaarde, ii. in het licht van de omstandigheden van het geval moeten de belangen van partijen worden afgewogen bij het al dan niet toewijzen van het incident en iii. bij deze belangenafweging moet de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel in de regel buiten beschouwing worden gelaten. Voor wat betreft de beoordeling of tenuitvoerlegging misbruik van executiebevoegdheid oplevert, is het Hof Amsterdam aangesloten bij een arrest van de Hoge Raad uit 1983 ('Zie ook'). Van misbruik van executiebevoegdheid is volgens de Hoge Raad sprake indien het te executeren vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust of indien de tenuitvoerlegging op grond van na het vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten klaarblijkelijk aan de zijde van de geëxecuteerde een noodtoestand zal doen ontstaan, waardoor een onverwijld tenuitvoerlegging niet kan worden aanvaard. De uitspraak van het Hof Amsterdam is derhalve volledig in lijn met reeds bestaande rechtspraak. Noemenswaardig is nog dat appellante stelt dat zij in eerste aanleg heeft verzuimd het verweer te voeren dat de 'onlosmakelijk verbonden-clausule' in één van de koopovereenkomsten niet impliceert dat bij ontbinding ook een boete van de twee andere koopovereenkomsten is verschuldigd, zodat het door haar te betalen boetebedrag slechts zou uitkomen op

€ 99.500. Dit betoog laat het hof (terecht) buiten beschouwing, reeds omdat deze stelling niet kan leiden tot afwijking van de regel dat de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel buiten beschouwing dient te blijven.

In een uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden ('Zie anders') werd een verzoek tot schorsing van de executie wel toegewezen. In die zaak werd na het gewezen vonnis in eerste aanleg duidelijk dat één der partijen een ongepubliceerde uitspraak, die kennelijk van groot belang was voor de oordeelsvorming van de rechter, bewust buiten de procedure had gehouden. Het hof oordeelt vervolgens dat het bewust achterhouden van voor het geschil relevante feiten in strijd is met de waarheidsplicht zoals neergelegd in art. 21 Rv en dat dit een gedraging is die kan rechtvaardigen dat van een uitvoerbaar bij voorraadverklaring kan worden afgeweken. De vordering ex art. 351 Rv wordt door het hof toegewezen. Resumerend laat de rechtspraak zien dat er een zware maatstaf wordt gehanteerd voor toewijzing van een incident ex art. 351 Rv. Hetzelfde geldt voor toewijzing van zekerheidstelling ex art. 235 Rv. Tip voor de praktijk is dan ook reeds in eerste aanleg verweer te voeren tegen een uitvoerbaarheid bij voorraadverklaring en te wijzen op de aanwezigheid van een restitutie-risico, met daarbij het verzoek de uitvoerbaarverklaring niet toe te wijzen dan wel een zekerheidstelling te verbinden aan een eventuele uitvoerbaarheid bij voorraad.

Appellante, adv. mr. D.M. Hennen,  
tegen  
X Beheer B.V., geïntimeerde, adv. mr. H.J. Hagemans.

**Hof:**

*1 Het verloop van het geding in hoger beroep*

Appellante is bij dagvaarding van 7 januari 2016 in hoger beroep gekomen van het vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 16 december 2015, in deze zaak (...) gewezen tussen onder meer appellante als gedaagde in conventie, eiseres in reconventie en X Beheer als eiseres in conventie, verweerder in reconventie.

Ter rolle van het hof van 19 januari 2016 heeft appellante een incidentele vordering ingesteld. Zij heeft daarbij geconcludeerd dat het hof bij arrest, uitvoerbaar bij voorraad, *primair* de tenuitvoerlegging van het vonnis waarvan beroep zal schorsen totdat daartegen geen gewoon rechtsmiddel meer openstaat althans totdat eindarrest is gewezen in het hoger beroep, dan wel zal verstaan dat appellante aan

haar veroordeling ingevolge dit vonnis kan vol-  
doen door storting van het verschuldigde be-  
drag op de derdengeldrekening van de advo-  
caat van X Beheer onder bepaling dat  
doorbetaling daarvan aan X Beheer eerst mag  
plaatsvinden als tegen het vonnis waarvan be-  
roep geen rechtsmiddel meer openstaat al-  
thans eindarrest is geweest in het hoger be-  
roep, en *subsidiar* aan de uitvoerbaarverklaring  
bij voorraad de voorwaarde zal verbinden dat  
X Beheer eerst zekerheid stelt voor het gehele  
bedrag waarvoor appellante is veroordeeld al-  
thans voor een bedrag van € 293.000, alsmede  
een bedrag gelijk aan de veronderstelde wette-  
lijke rente hierover gedurende een periode van  
twee jaar (dat wil zeggen gedurende de maxi-  
maal te verwachten periode van het hoger be-  
roep).

X Beheer heeft bij memorie in het incident  
geantwoord en geconcludeerd dat het hof bij  
arrest, uitvoerbaar bij voorraad, de vorderin-  
gen van appellante in het incident zal afwijzen,  
met veroordeling van appellante in de kosten  
van het incident.

Partijen hebben de zaak ter zitting van het  
hof van 22 februari 2016 doen bepleiten, ap-  
pellante door mr. W.Th. Post, advocaat te Am-  
sterdam, en X Beheer door haar voornoemde  
advocaat; beide advocaten hebben daarbij  
pleitnotities in het geding gebracht. Tevens is  
daarbij aan partijen akte verleend van het in  
het geding brengen van enkele producties,  
waarbij het hof één productie van appellante  
(productie 3) heeft geweigerd.

Ten slotte is in het incident arrest gevraagd.

## 2 De beoordeling

2.1. Het gaat in deze zaak, voor zover in het  
onderhavige incident van belang, om het vol-  
gende.

(i) Op 13 mei 2013 heeft X Beheer drie  
koopovereenkomsten (verder: de koopover-  
eenkomsten) gesloten betreffende vijf panden  
(verder: de panden) in Amsterdam met respec-  
tievelijk de vennootschap onder firma V.O.F.  
Belle Amie Beheer (verder: Belle Amie) – waar-  
van appellante tot 31 december 2014 vennoot  
was – en appellante.

(ii) Tussen appellante en Belle Amie ener-  
zijds en X Beheer anderzijds is een geschil ont-  
staan met betrekking tot de verkoop van deze  
vijf panden. In dat kader stelt X Beheer een  
vordering op appellante en Belle Amie te heb-  
ben.

(iii) Na daartoe op 27 mei 2014 verkregen  
verlof van de voorzieningenrechter in de  
Rechtbank Amsterdam heeft X Beheer tot ze-  
kerheid van verhaal voor haar vordering con-  
servatoir beslag laten leggen op diverse onroe-  
rende zaken van appellante en Belle Amie.

(iv) Bij het vonnis waarvan beroep is in  
conventie voor recht verklaard dat onder meer

appellante toerekenbaar tekort is geschoten in  
de nakoming van de koopovereenkomsten als-  
mede voor recht verklaard dat de koopover-  
eenkomsten zijn ontbonden dan wel zijn de  
koopovereenkomsten ontbonden, is onder  
meer appellante hoofdelijk veroordeeld tot be-  
taling aan X Beheer van een bedrag aan boete  
van € 392.500 (met wettelijke rente), van een  
bedrag aan beslagkosten van € 3.139,48 (met  
wettelijke rente) en van een bedrag aan pro-  
ceskosten van € 9.066,52 (met wettelijke ren-  
te) alsmede nasalaris, en zijn deze veroordelin-  
gen – onder afwijzing van het meer of anders  
gevorderde – uitvoerbaar bij voorraad ver-  
klaard.

(v) Appellante heeft hoger beroep inge-  
steld tegen dit vonnis en heeft daarbij het on-  
derhavige incident opgeworpen.

2.2. De vraag waar het in het onderhavige  
incident om gaat is of voldoende grond bestaat  
tot schorsing van de executie van het vonnis  
waarvan beroep op de voet van art. 351 Rv al-  
thans (*subsidiar*) tot het verbinden van de  
voorwaarde van zekerheidstelling aan de uit-  
voerbaarverklaring bij voorraad op grond van  
art. 235 Rv.

2.3. Appellante baseert haar vordering tot  
schorsing van de executie van het vonnis waar-  
van beroep op het volgende. Er bestaat een  
aanzienlijk risico dat X Beheer te zijner tijd niet  
in staat zal zijn om het desbetreffende bedrag  
(ruim € 400.000) terug te betalen, omdat X Be-  
heer een vennootschap is zonder liquide mid-  
delen waarbinnen – voor zover bekend – geen  
reguliere bedrijfsactiviteiten worden ontplooid  
en geenszins kan worden uitgesloten dat de  
gelden buiten het zicht van derden/crediteuren  
uit het vermogen van X Beheer verdwijnen,  
waardoor voor appellante geen verhaal moge-  
lijk is indien na afloop van het hoger beroep  
blijkt dat X Beheer het geld moet terugbetalen.  
In verband hiermee heeft (de advocaat van)  
appellante na het wijzen van het vonnis aan  
(de advocaat van) X Beheer verzocht erin te be-  
willigen dat het geld voor de duur van de ap-  
pelprocedure wordt 'gestald' op de derden-  
geldrekening van de advocaat van X Beheer,  
welk verzoek X Beheer heeft afgewezen. Ook  
bleek X Beheer niet bereid schriftelijk te beves-  
tigen dat het geld hangende de appelprocedure  
niet aan het vermogen van X Beheer zal wor-  
den onttrokken. X Beheer heeft niets aange-  
voerd dat erop wijst dat zij het geld daadwer-  
kelijk op korte termijn nodig heeft. Hoewel de  
mogelijke uitkomst van het hoger beroep in  
beginsel buiten beschouwing dient te blijven,  
moet wel worden opgemerkt dat appellante in  
eerste aanleg heeft verzuimd het verweer te  
voeren dat de 'onlosmakelijk verbonden-clau-  
sule' niet impliceert dat bij ontbinding ook de  
boete van de twee andere koopovereenkom-  
sten is verschuldigd, zodat X Beheer geen recht

heeft op betaling ter zake van een bedrag van € 392.500 maar van € 99.500. Al met al betekent dit dat X Beheer misbruik van bevoegdheid maakt als zij thans executeert, aldus (nog steeds) appellante.

2.4. Appellante heeft haar subsidiaire vordering tot zekerheidstelling als voorwaarde aan de uitvoerbaarverklaring bij voorraad, op dezelfde stellingen gebaseerd.

2.5. X Beheer heeft zowel tegen de primaire als de subsidiaire vordering van appellante gemotiveerd verweer gevoerd.

2.6. Bij de beoordeling van de vraag of voldoende grond bestaat tot schorsing van de executie van het vonnis waarvan beroep op de voet van art. 351 Rv neemt het hof als uitgangspunt dat voor schorsing van de tenuitvoerlegging van een vonnis waarvan beroep slechts plaats is indien tenuitvoerlegging misbruik van executiebevoegdheid oplevert. Een dergelijk misbruik zal onder meer aan de orde kunnen zijn indien de executant, mede gelet op de – voor hem kenbare – belangen van de veroordeelde die door de tenuitvoerlegging zullen worden geschaad, geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij het gebruikmaken van zijn bevoegdheid om in afwachting van de uitkomst van het hoger beroep tot tenuitvoerlegging over te gaan. Hiervan kan met name sprake zijn indien het vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust, of indien na het vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten meebrengen dat de executie van het vonnis klaarblijkelijk een noodtoestand zou doen ontstaan voor degene te wiens laste het vonnis wordt ten uitvoer gelegd. Daarbij behoort de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel in de regel buiten beschouwing te blijven.

2.7. Het hof overweegt allereerst dat appellante niet heeft gesteld dat het vonnis waarvan beroep op een feitelijke of juridische misslag berust. Evenmin is sprake van een geval waarin na het vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten meebrengen dat de executie van het vonnis klaarblijkelijk een noodtoestand zal doen ontstaan voor degene te wiens laste het vonnis wordt ten uitvoer gelegd, te weten appellante. Appellante heeft immers, ook indien (slechts veronderstellenderwijs) ervan wordt uitgegaan dat een restitutierisico aan de zijde van X Beheer zou bestaan, geen althans onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld waaruit kan worden afgeleid dat, als zij wordt gedwongen tot betaling, als gevolg daarvan aan haar kant een noodtoestand zal ontstaan. Voor zover appellante ten slotte heeft aangevoerd dat zij in eerste aanleg heeft verzuimd het verweer te voeren dat de 'onlosmakelijk verbonden-clausule' niet impliceert dat bij ontbinding ook de boete van de twee andere koopovereenkomsten is verschuldigd, zodat X Beheer geen

recht heeft op betaling ter zake van een bedrag van € 392.500 maar van € 99.500, laat het hof haar betoog buiten bespreking, reeds omdat deze enkele stelling niet kan leiden tot een afwijking van de regel dat de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel in een geding als het onderhavige buiten beschouwing dient te blijven.

2.8. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de primaire vordering van appellante tot schorsing van de executie van het vonnis waarvan beroep moet worden afgewezen.

2.9. Met betrekking tot de subsidiaire vordering van appellante tot het verbinden van de voorwaarde van zekerheidstelling aan de uitvoerbaarverklaring bij voorraad op grond van art. 235 Rv stelt het hof voorop dat bij de beoordeling van deze incidentele vordering de belangen van partijen moeten worden afgewogen in het licht van de omstandigheden van het geval. Daarbij moet worden nagegaan of op grond van die omstandigheden het belang van degene die de veroordeling verkreeg zwaarder weegt dan dat van de veroordeelde bij behoud van de bestaande toestand tot op het rechtsmiddel is beslist. De kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel dient daarbij in de regel buiten beschouwing te blijven. Hiervan uitgaande oordeelt het hof als volgt.

2.10. Ook hier geldt allereerst dat voor zover appellante heeft aangevoerd dat zij in eerste aanleg heeft verzuimd het verweer te voeren dat de 'onlosmakelijk verbonden-clausule' niet impliceert dat bij ontbinding ook de boete van de twee andere koopovereenkomsten is verschuldigd, zodat X Beheer geen recht heeft op betaling ter zake van een bedrag van € 392.500 maar van € 99.500, haar betoog buiten bespreking wordt gelaten, reeds omdat deze enkele stelling niet kan leiden tot een afwijking van de regel dat de kans van slagen van het aangewende rechtsmiddel in een geding als het onderhavige buiten beschouwing dient te blijven. Voor zover appellante voorts heeft aangevoerd dat aan de zijde van X Beheer een restitutierisico bestaat zijn haar stellingen – in het licht van het feit dat een vermeend restitutierisico moet worden geconcretiseerd – gelet op de gemotiveerde betwisting daarvan door X Beheer onvoldoende geconcretiseerd en onderbouwd. Daar staat tegenover dat in het algemeen mag worden aangenomen dat, zolang niet van het tegendeel blijkt, degene die uitvoerbaarverklaring bij voorraad van een op zijn vordering uitgesproken veroordeling tot betaling van een geldsom verlangt en heeft verkregen, het vereiste belang bij zodanige verklaring heeft, en dat mogelijk ingrijpende gevolgen van de executie, die moeilijk ongedaan kunnen worden gemaakt, op zichzelf niet in de weg staan aan uitvoerbaarverklaring bij voorraad maar (slechts) moeten worden meegewogen. Appellante heeft bovendien niet

concreet gesteld welke ingrijpende gevolgen intreden als zij wordt gedwongen tot betaling en met name niet welke ingrijpende gevolgen realisering van een eventueel restitutierisico voor haar zou hebben, anders dan dat zij haar eventuele vordering tot terugbetaling van het door haar aan X Beheer betaalde bedrag wellicht niet zou kunnen effectueren. Al deze omstandigheden, in onderling verband en samenhang beschouwd, vormen onvoldoende grond om aan de in het vonnis waarvan beroep uitgesproken uitvoerbaarverklaring bij voorraad de voorwaarde te verbinden als door appellante gevorderd. Daarbij tekent het hof aan dat ook als er van wordt uitgegaan dat (de advocaat van) appellante na het wijzen van het vonnis aan (de advocaat van) X Beheer heeft verzocht erin te bewilligen dat het geld voor de duur van de appelprocedure wordt 'gestald' op de derdengeldrekening van de advocaat van X Beheer, maar X Beheer dit verzoek heeft afgewezen en zich evenmin bereid heeft verklaard schriftelijk te bevestigen dat het geld hangende de appelprocedure niet aan het vermogen van X Beheer zal worden onttrokken, dit aan het voorgaande niet kan afdoen.

2.11. Een en ander brengt mee dat de subsidiaire vordering van appellante tot het verbinden van de voorwaarde van zekerheidsstelling aan de uitvoerbaarverklaring bij voorraad evenmin voor toewijzing in aanmerking komt.

2.12. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de incidentele vordering van appellante zal worden afgewezen. Het hof ziet aanleiding de beslissing omtrent de proceskostenveroordeling in het incident aan te houden tot de eindbeslissing in de hoofdzaak.

### 3 De beslissing

Het hof:

*in het incident:*

wijst de vordering van appellante af; houdt de beslissing omtrent de proceskostenveroordeling in het incident aan tot de eindbeslissing in de hoofdzaak;

*in de hoofdzaak:*

verwijst de zaak naar de rol van 5 juli 2016 voor memorie van grieven in de hoofdzaak; houdt elke verdere beslissing aan.

## RVR 2016/111

### HOF ARNHEM-LEEWARDEN

6 september 2016, nr. 200.194.874/01

(Mrs. H. de Hek, D.H. de Witte, O.E. Mulder)

Art. 6:267, 7:231 BW

ECLI:NL:GHARL:2016:7167

### Huurovereenkomst. Buitengerechtelijke ontbinding.

### Heeft een buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst effect indien deze geschiedt (kort) voordat een woning daadwerkelijk wordt gesloten door de burgemeester?

*Een woningcorporatie verhuurt een woning aan een gezin met vier kinderen. Naar aanleiding van een anonieme tip heeft de politie een inval in de woning gedaan en daar automatische vuurwapens en drugs aangetroffen. Uit een sfeerrapportage van de politie volgt dat er sterke aanwijzingen zijn dat er vanuit de woning wordt gehandeld in wapens en drugs. In een bestuurlijke rapportage is opgenomen dat er in de woning diverse wapens en drugs zijn aangetroffen en dat uit buurtonderzoek is gebleken dat er vanuit de woning geruime tijd in drugs werd gehandeld. De burgemeester besluit op 2 mei 2016 de woning op 20 mei 2016 te sluiten en deelt dat besluit bij brief d.d. 13 mei 2016 mee aan de woningcorporatie die op haar beurt de huurovereenkomst bij brief van 19 mei 2016 buitengerechtelijk heeft ontbonden. In kort geding wordt de vordering van de woningcorporatie strekkende tot ontruiming van de woning afgewezen. De kantonrechter meent dat de diverse rapportages over hetgeen in de woning is aangetroffen weliswaar verontrustend zijn maar te weinig concreet om handel in wapens en drugs aan te nemen. De buitengerechtelijke ontbinding wordt buiten beschouwing gelaten, omdat de vordering van de woningcorporatie niet (mede) op die grondslag was gebaseerd. In hoger beroep heeft de corporatie de grondslag van haar vordering aangevuld. Huurder verweert zich met de stelling dat de buitengerechtelijke ontbinding zonder effect is gebleven, omdat op het moment dat de woningcorporatie de huurovereenkomst ontbond, de woning nog niet gesloten was.*

*Hof: Voorshands is voldoende aannemelijk dat gehandeld is in strijd met de Opiumwet en dat de burgemeester op basis van die grond een besluit tot sluiting heeft genomen. Het hof meent dat de omstandigheid dat de burgemeester op 13 mei aan de corporatie had medegedeeld het besluit van 2 mei 2016 op 20 mei 2016 daadwerkelijk ten uitvoer te leggen en de woning daadwerkelijk kort nadien is gesloten, een situatie is die zo zeer gelijk is aan de situatie waarop de bewoondingen van art. 7:231 lid 2 BW zien, dat een redelijke wetsuitleg meebrengt dat de buitengerechtelijke ontbinding op 19 mei 2016 zijn effect had.*

#### Zie ook:

- Hof 's-Hertogenbosch 24 januari 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BV1717;
- Hof 's-Gravenhage 8 december 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BK7116;
- NV, Kamerstukken II 1999/2000, 26089, 6, p. 37: Vaststellingswet titel 7.4 BW.