

de Rijdende Rechter

Zaaknummer: 10348

Datum uitspraak: 27 april 2009

Plaats uitspraak: Zaandam

Bindend Advies

in het geschil tussen:

F. Maatkamp

te Silvolde

verder te noemen: **Maatkamp**,

tegen:

J. Hulshof

te Ulft

verder te noemen **Hulshof**,

gegeven door mr. F.M. Visser, verder te noemen de rijdende rechter.

De procedure.

Partijen zijn schriftelijk overeengekomen dit geschil door middel van een bindend advies op basis van het bindend advies reglement "De Rijdende Rechter" editie september 2003 te laten beslechten.

De vordering van Maatkamp is opgenomen in de bindend advies overeenkomst.

De rijdende rechter heeft kennis genomen van alle door partijen overgelegde stukken.

de Rijdende Rechter

Het geschil is behandeld op de hoorzitting van 23 maart 2009, welke is gehouden te Ulft.

Partijen zijn behoorlijk opgeroepen voor de hoorzitting.

Partijen zijn verschenen en hebben hun standpunten toegelicht.

Voorafgaande daaraan heeft de rijdende rechter zich begeven naar de in deze procedure bedoelde huurobjecten en heeft hij deze in het bijzijn van partijen bezichtigd. Daarbij was tevens aanwezig F. van der Veen, beëdigd makelaar/taxateur inboedelgoederen als deskundige, die mondeling verslag heeft uitgebracht. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld op- en aanmerkingen te maken.

Aan het einde van de hoorzitting is partijen een schikking voorgesteld. Die is echter niet bereikt, zodat alsnog om een uitspraak is gevraagd.

Daarop is uitspraak gedaan.

Vaststaande feiten.

In deze procedure mag van de volgende feiten worden uitgegaan, omdat deze voldoende zijn komen vast te staan.

1. In of omstreeks april 2007 is door Maatkamp krachtens een schriftelijke huurovereenkomst aan Hulshof verhuurd een schuur, staande en gelegen te Silvolde aan de Bievinckstraat nr. 10 (verder te noemen de pluimveehal). In een aanvullende mondelinge huurovereenkomst is tevens een aanliggende gelegen garagebox (verder te noemen de garage) mee verhuurd. De overeengekomen, telkens bij vooruitbetaling verschuldigde huurprijs was € 350,-- voor de pluimveehal en € 50,-- voor de garage, derhalve in totaal € 400,-- per maand.

de Rijdende Rechter

2. Op de huurovereenkomst zijn huurbepalingen van toepassing verklaard.
3. Ingevolge artikel 2 van die huurbepalingen is de huur aangegaan met ingang van 1 mei 2007 voor de duur van een jaar en dus eindigend op 1 mei 2008, echter met stilzwijgende verlenging met telkens een jaar, indien niet tijdig (opzegtermijn 3 maanden) is opgezegd.
4. Ingevolge artikel 3 van die huurbepalingen is Hulshof verplicht om de huur contant te voldoen, zonder dat het hem vrijstaat een beroep te doen op korting of compensatie. Hulshof heeft de overeengekomen huur tot en met de maand september 2007 betaald. Daarna is niettegenstaande herhaalde aanmaning niets meer betaald. De huurschuld beloopt tot en met april 2009 $19 \times \text{€ } 400,- = \text{€ } 7.600,-$.
5. Ingevolge artikel 4 van die huurbepalingen is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de opslag van gebruikte meubilaire goederen. Daarvoor is de pluimveehal inderdaad gebruikt.¹ Blijkens de voorgedrukte tekst van dat artikel is het Hulshof in dat verband uitdrukkelijk verboden om verkoopactiviteiten in- of rondom het gehuurde te ontwikkelen. Hulshof heeft daar in aanwezigheid van Maatkamp met de hand bijgeschreven 'alleen op zaterdag van 10.00 – 17.00 uur.' Hulshof heeft daadwerkelijk op zaterdagen dergelijke verkoopactiviteiten ontwikkeld, echter alleen ten behoeve van handelaren (geen detailhandel).
6. Ingevolge artikel 6 van die huurbepalingen mag Hulshof aan het gehuurde niets aanbrengen, veranderen of wegbreken, zonder voorafgaande toestemming van Maatkamp. Hulshof heeft het bestaande schuifslot aan de buitenkant van een binnendeur aan de voorzijde van de pluimveehal eigenmachtig vervangen door een schuifslot aan de binnenzijde. De toegangspoort aan de achterzijde van de hal, die slechts vanaf de binnenkant kon worden afgesloten, heeft hij aan de buitenkant voorzien van een hangslot, zodat hij de hal voortaan via die kant kon betreden. Hij heeft Maatkamp daarvan geen sleutel ter beschikking gesteld.

¹ De garage is kennelijk zonder tegenspraak van Maatkamp gebruikt voor de opslag van een aanhangwagen. Tevens dronk Hulshof daar wel koffie.

de Rijdende Rechter

7. In of omstreeks april 2008, toen Hulshof reeds 7 maanden huurschuld had, heeft Maatkamp het laatstbedoelde slot eigenmachtig vervangen door een ander slot. Hulshof had daarvan geen sleutel, maar heeft daar ook nooit om gevraagd. In feite heeft hij het gehuurde, met hetgeen daarin opgeslagen was, gelaten voor wat het was, dit met name in verband met problemen in de privésfeer.
8. Ingevolge artikel 7 van de overeengekomen huurbepalingen is Hulshof verplicht om Maatkamp, na behoorlijke voorafgaande kennisgeving, toegang tot het gehuurde te geven teneinde de reparaties te verrichten, dan wel te onderzoeken of die nodig zijn. Overigens is Hulshof geen verplichting opgelegd om Maatkamp toegang te verlenen tot het gehuurde.

De vordering van Maatkamp.

Maatkamp vordert kort gezegd dat Hulshof wordt verplicht tot onverwijlde ontruiming van het gehuurde, betaling van de achterstallige huur vanaf oktober 2007 tot de datum van ontruiming, alsmede afgifte van de sleutels.

Standpunten van partijen.

Het standpunt van Maatkamp komt kort samengevat en voor zover thans van belang op het volgende neer.

Hulshof heeft zich op drie punten schuldig gemaakt aan wanprestatie bij de uitvoering van de huurovereenkomst.

- a. Hij heeft eigenmachtig zowel een schuifslot aan de binnendeur aan de voorzijde van de pluimveehal veranderd als een slot buiten aan de voorzijde van de pluimveehal aangebracht, waardoor Maatkamp deze hal niet meer kon betreden. Toen Hulshof zeven maanden geen huur meer had
- b. betaald en maar niet kwam opdagen, kreeg Maatkamp -die eerder te maken had gehad met een huurder die hennep kweekte- argwaan en wilde zij in
- c. de pluimveehal gaan kijken. Daarom heeft zij het slot aan de buitenzijde

de Rijdende Rechter

verbroken en dit, nadat ze in de hal had gekeken, vervangen door een nieuw slot. Het is niet zo dat Hulshof er niet meer in mocht. Dat mocht hij wel, zij het dat hij dan eerst de sleutel moest vragen en huur betalen.

- d. Hulshof heeft in flagrante strijd met het huurcontract verkoopactiviteiten ontwikkeld in en rondom het gehuurde. Weliswaar is met de hand bijgeschreven dat dit op zaterdagen mocht, maar daar is Maatkamp nooit mee akkoord gegaan. Zij was zo overrompeld dat zij daar ten tijde van de ondertekening niet tegen heeft geprotesteerd, maar zij wilde dit echt niet!
- e. Hulshof heeft sinds oktober 2007 geen cent huur meer betaald.

Maatkamp wil dat Hulshof de huurachterstand aanzuivert, de opgeslagen meubels zelf verwijdert en het gehuurde met de sleutels leeg oplevert.

Het standpunt van Hulshof komt kort samengevat en voor zover thans van belang op het volgende neer.

Hulshof betwist zich te hebben schuldig gemaakt aan wanprestatie.

- a. Hij heeft inderdaad een schuifslot aan de binnendeur voor in de pluimveehal verplaatst, alsmede een hangslot aan de poort achter geplaatst, om te voorkomen dat Maatkamp nog langer zou rondsnoeven in het gehuurde. Daartoe had Maatkamp immers geen enkel recht.
- b. Het was hem wel degelijk toegestaan op zaterdagen verkoopactiviteiten te ontwikkelen, hetgeen hij heeft gedaan. Van detailhandel was geen sprake, alleen van verkoop aan handelaren.
- c. Hij voelde zich gerechtigd de huurbetalingen te staken in verband met de ernstige inbreuken op zijn huurgenot door Maatkamp. Niet alleen snuffelde zij voortdurend in het gehuurde, maar bovendien zadelde ze hem geregeld op met haar autistische zoon als ze boodschappen ging doen. Toen Maatkamp hem maar bleef bespioneren had Hulshof er op een gegeven moment genoeg van.

Hulshof geeft toe dat het allemaal erg uit de hand is gelopen. Vanwege grote problemen in de privésfeer zag hij geen kans eerder wat te ondernemen. Hij is het

deRijdende Rechter

met Maatkamp eens dat de huur zo snel mogelijk moet worden beëindigd. Hij begrijpt dat hij het gehuurde moet ontruimen, maar ziet op tegen het werk en de kosten. Hij is verder bereid om te praten over huurbetaling, maar alleen tot het moment dat Maatkamp een nieuw slot had aangebracht, omdat hij vanaf die tijd

geen vrije toegang meer tot het gehuurde had. De sleutels die hij nog heeft mag Maatkamp hebben.

Verslag van de deskundige.

De deskundige heeft kort samengevat en voor zover thans van belang als volgt laten weten.

De waarde van de thans in de pluimveehal aanwezige inboedelgoederen is hooguit een paar honderd euro, eerder minder dan meer.

Medio 2007 was die waarde aanmerkelijk hoger, omdat voormalige Oostblok bewoners toen nog bereid waren deze te kopen.

Het doen afvoeren en vernietigen van bedoelde goederen zal gauw een paar duizend euro kosten.

Beoordeling van het geschil.

Het enkele feit, dat Maatkamp wellicht te nieuwsgierig was naar hetgeen in de gehuurde pluimveehal gebeurde en haar autistische zoon wellicht te vaak in en/of rondom het gehuurde liet rondlopen, leverde onvoldoende grond op om over te gaan tot staking van de huurbetalingen. Toen de huurschuld inmiddels 7 maanden beliep en Hulshof niet meer kwam opdagen, was het -gelet op de

eerdere ervaringen van Maatkamp- alleszins begrijpelijk dat zij een onderzoek wilde instellen naar de toestand binnen in de pluimveehal. Strikt genomen had zij

de Rijdende Rechter

dat vooraf formeel moeten communiceren met Hulshof, maar voldoende aannemelijk is geworden dat Hulshof toen, vanwege de door hem ondervonden privéproblemen, eigenlijk niet goed aanspreekbaar was. Zo bezien valt te billijken dat Maatkamp eigenmachtig het slot heeft verbroken en, nadat ze had gezien dat binnen alles in orde was, de pluimveehal weer behoorlijk heeft afgesloten. Nu Hulshof zelfs geen poging heeft ondernomen om een sleutel van dat nieuwe slot te krijgen, ja zelfs nooit behoorlijk contact daarover met Maatkamp heeft opgenomen, kan in redelijkheid niet worden volgehouden dat hem de toegang tot het gehuurde is ontzegd en/of dat hij daarvan het genot niet meer had. Overigens had Maatkamp onder deze extreme omstandigheden wel degelijk het recht om het leveren van verder huurgenot op te schorten, totdat Hulshof weer aan zijn huurbetalingsverplichtingen ging voldoen, althans kon zij dienaangaande niet in verzuim raken, zolang Hulshof in verzuim verkeerde waar het de huurbetaling betrof.

Omdat er dus geen rechtvaardiging bestond, noch bestaat, voor het achterwege laten van de overeengekomen huurbetalingen, zal de huurovereenkomst gelet op

de enorme huurschuld inderdaad wegens wanbetaling worden ontbonden, met veroordeling van Hulshof tot betaling van de achterstallige huur c.a. en tot ontruiming, dit alles zoals hierna nader te bepalen.

De sleutels die aan de rijdende rechter zijn overhandigd zullen door de secretaris aan Maatkamp worden overhandigd. Nog ontbrekende sleutels moet Hulshof alsnog aan Maatkamp afgeven.

De vordering van Maatkamp is in zoverre gegrond te achten.

In het midden kan daarbij verder blijven of de verwijten betreffende het veranderen/aanbrengen van sloten en de verkoop vanuit het gehuurde gegrond zijn, nu dat voor de einduitkomst niet meer uitmaakt.

Op grond van het voorgaande ben ik van oordeel, dat als volgt moet worden beslist.

de Rijdende Rechter

BESLISSING

De tussen partijen gesloten huurovereenkomsten met betrekking tot de in deze procedure bedoelde pluimveehal en garage worden per 1 mei 2009 ontbonden.

Hulshof wordt verplicht om aan Maatkamp te betalen de huur tot en met april 2009 ad € 7.600,-- met de wettelijke rente daarover vanaf heden totdat betaald is.

Hulshof wordt verplicht deze huurobjecten uiterlijk per 1 juni 2009 leeg en ontruimd aan Maatkamp op te leveren, tegen overhandiging van de sleutels die nog in zijn bezit zijn.

Indien Hulshof niet tijdig volledig aan deze verplichting voldoet, dan verbeurt hij aan Maatkamp een boete van € 50,-- per dag of gedeelte daarvan dat hij daarmee in gebreke mocht blijven, met een maximum van € 25.000,-- en is Maatkamp gerechtigd de verhuurde objecten zelf te openen en te (doen) ontruimen, alsmede de daarin aangetroffen goederen af te (doen) voeren ter vernietiging, alles op kosten van Hulshof en zonder dat daartoe nog een aanmaning noodzakelijk is.

Het mogelijk meer of anders gevorderde wordt afgewezen.

Dit bindend advies is gegeven door mr. F.M. Visser als rijdende rechter en uitgesproken te Hilversum op 27 april 2009.

Bindend Adviseur

Secretaris

Mr. F.M. Visser

Mr. S.T. Terstegge