

**LJN: BY3643, Sector kanton Rechtbank Groningen , 562561 VV EXPL 12-40**

Datum uitspraak: 15-11-2012

Datum 21-11-2012

publicatie:

Rechtsgebied: Civiel overig

Soort procedure: Voorlopige voorziening

Inhoudsindicatie: tussentijdse opzegging tijdelijke huur woonruimte, op grond van  
Leegstandswet

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

**Uitspraak**

RECHTBANK GRONINGEN

Sector kanton

Locatie Winschoten

Zaak\rolnummer: 562561 VV EXPL 12-40

Vonnis in kort geding d.d. 15 november 2012

inzake

[A], wonende te [plaatsnaam], [adres],  
eiseres, hierna [A] te noemen,  
gemachtigde mr. J.P. Groen, advocaat te Hoorn,

tegen

[B], wonende te [plaatsnaam], [adres],  
gedaagde, hierna [B] te noemen,  
gemachtigde mr. H.J.M. Janssen, advocaat te Groningen.

**PROCESGANG**

Op de in de inleidende dagvaarding genoemde gronden heeft [A] gevorderd dat [B] bij wijze van voorlopige voorziening wordt veroordeeld:

- a. om de woning, staande en gelegen te [plaatsnaam] aan de [adres], uiterlijk op 1 december 2012 te verlaten, onder het meenemen van alle eigendommen door [B] en door het afgeven van de sleutels door [B] c.s. aan [A], op straffe van het verbeuren van een dwangsom van € 250,00 per kalenderdag of een gedeelte daarvan, althans een boete van € 25,00 per dag of gedeelte daarvan, indien [B] niet aan deze veroordeling voldoet;
- b. tot betaling van een bedrag van € 400,00 aan buitengerechtelijke kosten, met dien verstande dat [B] daarover de wettelijke rente zal zijn verschuldigd, indien zij deze kosten niet binnen 14 dagen na het in deze te wijzen vonnis voldoet;
- c. tot betaling aan haar van de proceskosten, de nakosten daaronder begrepen, met dien verstande dat [B] daarover de wettelijke rente zal zijn verschuldigd, indien zij deze kosten niet binnen 14 dagen na het in deze te wijzen vonnis voldoet.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 8 november 2012 in aanwezigheid van partijen en gemachtigden. Partijen hebben ter zitting hun wederzijdse standpunten nader uiteen gezet, mede aan de hand van door hun gemachtigden opgestelde pleitaantekeningen. Van het verder verhandelde ter zitting is door de griffier aantekening gehouden. Het vonnis is bepaald op heden.

## OVERWEGINGEN

### De feiten

1.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet (gemotiveerd) weersproken, alsmede op grond van de in zoverre onbetwiste inhoud van de overgelegde producties staat het volgende vast.

1.2. [A] is eigenaar van de woning, staande en gelegen te [plaatsnaam] aan de [adres].

1.3. Op 28 maart 2012 heeft het college van B&W van de gemeente Oldambt aan [A] een vergunning ex artikel 15 van de Leegstandswet verleend om de woning per 30 maart 2012 tijdelijk te verhuren. De vergunning heeft een duur van 24 maanden.

1.4. Partijen hebben onder toepasselijkheid van artikel 15 van de Leegstandswet op 30 maart 2012 een tijdelijke huurovereenkomst woonruimte gesloten met betrekking tot voormelde zelfstandige woonruimte. Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte".

1.5. In de huurovereenkomst is bepaald:

"In aanmerking nemende:

\* (.....);

\* dat op de te sluiten huurovereenkomst de artikelen 206 lid 3; 232;242;269 lid 1 en 2; 270; 271 lid 4 tot en met 8; 272 tot en met 277; 278 lid 1 en 2; 281 van Boek 7 BW niet van toepassing zijn;

\* dat de woning voor de verkoop bestemd is;

\* dat op de te sluiten huurovereenkomst voorts van toepassing is het bepaalde in artikel 15 zesde en zevende lid en artikel 16 van de Leegstandswet."

en in artikel 3.1.:

"De overeenkomst wordt met ingang van 23-4-2012 aangegaan voor bepaalde tijd (voor de periode tot 30-3-2014 behoudens verlenging als de vergunning wordt verlengd) met de mogelijkheid om tussentijds op te zeggen, behoudens de eerste zes maanden vanwege de verplichte minimum duur zoals bepaald in de Leegstandswet. Met inachtneming van deze minimumtermijn kan de huurovereenkomst door elk van de partijen worden opgezegd, tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag."

1.6. Bij aangetekende brief d.d. 30 juli 2012 heeft [A] de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 november 2012. Als grond voor deze opzegging heeft [A] daarbij aan [B] meegedeeld dat er zich een onverwachte wending in haar privéleven heeft voorgedaan.

1.7. Bij brief d.d. 24 augustus 2012 heeft de gemachtigde van [B] deze huuropzegging niet geaccepteerd. Op deze brief is door [A] bij brief d.d. 28 augustus 2012 inhoudelijk gereageerd.

### Het geschil

2.1. In essentie verschillen partijen van mening omtrent het antwoord op de vraag of [A] bevoegd is om de met [B] gesloten huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Voor zover van belang zal bij de beoordeling nader op de stellingen van partijen worden ingegaan.

### De beoordeling

3.1. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [A] voldoende aannemelijk gemaakt dat zij een spoedeisend belang heeft bij de gevraagde voorziening tot ontruiming van het gehuurde, zodat zij

in zoverre ontvankelijk is in haar vorderingen.

3.2. De gevorderde voorlopige voorziening komt slechts voor toewijzing in aanmerking als in dit geding aan de hand van de feiten en omstandigheden de verwachting gewettigd is dat in een tussen partijen nog te voeren bodemprocedure een vordering van [A] tot ontruiming van het gehuurde zal worden toegewezen. De kantonrechter is voorshands van oordeel dat dit niet het geval is. Daartoe wordt overwogen als volgt.

3.3. Tussen partijen staat vast dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst een tijdelijke huurovereenkomst woonruimte betreft als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandswet. In artikel 3.1. van de huurovereenkomst is bepaald dat de huurovereenkomst per 23 april 2012 is aangegaan voor bepaalde tijd. Tussen haakjes heeft [A] daarbij nadrukkelijk vermeld dat de periode van deze bepaalde tijd eindigt op 30 maart 2014. Voorts heeft [A] daarbij nog een voorbehoud gemaakt om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen voor zover de huurovereenkomst krachtens het bepaalde in artikel 16 lid 3 van de Leegstandswet ten minste zes maanden heeft geduurd.

3.4. Vast staat dat op de ten processe bedoelde huurovereenkomst de bepalingen van de leden 1 tot en met 3 van artikel 7:271 BW van toepassing zijn. In lid 1 van voornoemd wetsartikel is bepaald dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd moet worden opgezegd tegen een datum die niet ligt binnen de overeengekomen bepaalde tijd van de overeenkomst. Met inachtneming van dit wetsartikel kan de huurovereenkomst naar het voorshands oordeel van de kantonrechter derhalve op zijn vroegst tegen de contractueel overeengekomen einddatum van de huurovereenkomst – in casu 30 maart 2014 – worden opgezegd. Aangezien op grond van het bepaalde in artikel 16 lid 8 van de Leegstandswet op straffe van nietigheid niet van deze opzegtermijn mag worden afgeweken, is [A] niet bevoegd om ingevolge het bepaalde in artikel 3 lid 1 van de huurovereenkomst, de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Evenmin kan deze bevoegdheid uit de gerechtelijke uitspraken en wetsgeschiedenis, waar naar [A] terzake heeft verwezen, worden afgeleid.

3.5. De kantonrechter kan [A] niet volgen in haar stelling dat een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet hiermee illusoir wordt. Nog daargelaten dat ingevolge artikel 16 lid 6 van de Leegstandswet een op basis van de Leegstandswet gesloten tijdelijke huurovereenkomst in elk geval eindigt op het tijdstip, waarop een verleende vergunning haar geldigheid verliest, heeft de verhuurder daarnaast de mogelijkheid om de huurovereenkomst telkens na verloop van zes maanden op te zeggen, wanneer niet expliciet een einddatum van de huurovereenkomst in de huurovereenkomst is opgenomen.

3.6. Ten slotte heeft [A] nog een beroep gedaan op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Dit beroep gaat naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter niet op, aangezien daarvoor door [A] geen, althans onvoldoende bijzondere omstandigheden zijn aangevoerd, nog daargelaten dat een beroep op de beperkte werking van de redelijk en billijkheid wordt ingeroepen van een door de kantonrechter nietig verklaard beding in een huurovereenkomst.

3.7. Het voorgaande leidt ertoe dat zowel de vordering tot ontruiming als de nevenvorderingen zullen worden afgewezen.

3.8. [A] zal, als de in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. Aangezien [B] met een toevoeging procedeert, zal de kantonrechter bepalen dat het gemachtigden salaris aan de griffier moet worden voldaan.

#### BESLISSING IN KORT GEDING

De kantonrechter:

wijst de vorderingen af;

veroordeelt [A] in de kosten van deze procedure, die aan de zijde van [B] zullen worden vastgesteld op € 200,00 aan salaris gemachtigde, te voldoen aan de griffier van dit gerecht.

Dit vonnis is gewezen door mr. R. Tj. Terpstra, kantonrechter, en op 15 november 2012 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.