

**LJN: CA0475, Sector kanton Rechtbank Roermond , 325688 \ CV EXPL 11-6629**

Datum 24-04-2013

uitspraak:

Datum 21-05-2013

publicatie:

Rechtsgebied: Handelszaak

Soort procedure: Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie: Civiel: huurrecht Ontbinding huurovereenkomst nu huurder de communicatieregeling tussen de verhuurder en hem heeft overtreden. De communicatieregeling is niet in strijd met de Grondwet of het Verdrag tot Bescherming van de rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

**Uitspraak**

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Burgerlijk recht

Zaaknummer: 325688 \ CV EXPL 11-6629

Vonnis van de kantonrechter te d.d. 24 april 2013

in de zaak van:

de stichting Stichting Wonen Zuid, gevestigd te Roermond,  
eiseres,  
gemachtigde: mr. H.J. Heynen,

tegen:

[gedaagde], wonende te [woonplaats] aan het adres [adres],  
gedaagde,  
gemachtigde: mr. W.H.A. Bos.

Partijen zullen hierna Wonen Zuid en [gedaagde] worden genoemd

## 1. Het verloop van de procedure

## 1.1. Dit blijkt uit het navolgende:

- de inleidende dagvaarding met producties;
- de conclusie van antwoord met producties;
- het vonnis van de kantonrechter te Roermond d.d. 31 januari 2012;
- het proces-verbaal van de comparitie van de kantonrechter te Roermond d.d. 7 maart 2012;
- de akte van [gedaagde] d.d. 2 oktober 2012;
- de akte uitlating partijen omtrent voort procederen van Wonen Zuid d.d. 2 oktober 2012;
- de akte uitlating partijen omtrent voort procederen van Wonen Zuid d.d. 30 oktober 2012;
- de akte van [gedaagde] d.d. 29 maart 2013.

## 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2. De vaststaande feiten

2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, kan van de volgende vaststaande feiten worden uitgegaan.

2.2. Tussen Wonen Zuid en [gedaagde] is in 2004 een huurovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de zelfstandige woonruimte inclusief tuin, gelegen te [woonplaats] aan [adres].

2.3. Op deze huurovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden zelfstandige woonruimte van november 2002 van toepassing.

2.4. Op 14 december 2010 heeft de kantonrechter te Roermond vonnis gewezen in een geschil tussen [gedaagde] en Wonen Zuid in een geschil betreffende Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

2.5. Op 7 maart 2012 zijn partijen de onderstaande regeling overeen gekomen:

- ' Partij [gedaagde] stemt erin toe communicatie als huurder en als persoon met Stichting Wonen Zuid als verhuurster en als organisatie vanaf heden uitsluitend en alleen via mr. Bos als zijn raadsman te laten verlopen, waarbij een frequentie van maximaal één keer per kalendermaand door mr. Bos zal worden gehanteerd, behoudens uitzonderingen in acute situaties (woning is daarmee en daardoor niet wind- en waterdicht), doch uiteindelijk ter beoordeling van de kantonrechter.
- Bij gebreke van naleving van deze afspraak staat ontbinding van de huurovereenkomst tussen partijen in feite nauwelijks nog ter discussie, behoudens het verboden communicatiecontact dat aan de orde zal zijn.
- De op dit moment aanhangige procedure bij de Huurcommissie (m.b.t. vocht/schimmel) zal kunnen worden doorgezet.
- Een in handen van rechtsbijstandsverzekeraar ARAG gegeven procedure (plaatsing zonwering) zal zo spoedig mogelijk in handen van mr. Bos worden gegeven.
- Een negental klachten bij de Klachtencommissie zullen zo spoedig mogelijk worden ingetrokken, voorzoveel dat niet reeds geschied zou zijn.
- De onderhavige procedure wordt voor een maximale termijn van 6 maanden worden aangehouden, waarbij elk van partijen om een datum van hervatting bij vervroeging kan verzoeken.'

### 3. Het geschil

3.1. Wonen Zuid vordert bij vonnis, zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. de tussen Wonen Zuid en [gedaagde] bestaande huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde gelegen aan [adres] te [woonplaats] met onmiddellijke ingang, althans per een in goede justitie te bepalen datum te ontbinden en [gedaagde] te veroordelen binnen acht dagen na betekening van het vonnis, respectievelijk binnen acht dagen na de datum van ontbinding van de huurovereenkomst met al het zijne en de zijnen tot ontruiming van het gehuurde over te aan en het gehuurde ter vrije beschikking van Wonen Zuid te stellen onder afgifte van de sleutels, met machtiging van Wonen Zuid om diens ontruiming zelf te bewerkstelligen door middel van een deurwaarder, desnoods met de sterke arm van justitie en politie indien [gedaagde] niet tijdig tot ontruiming overgaat;

2. [gedaagde] te veroordelen in de kosten van deze procedure, te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskostenveroordeling vanaf veertien dagen na dagtekening van de uitspraak.

3.2. Gedaagde heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### 4. De beoordeling van het geschil

4.1. Gelet op hetgeen door partijen over en weer naar voren is gebracht komt de kantonrechter tot de navolgende overwegingen.

4.2. Partijen zijn op 7 maart 2012 een regeling overeengekomen (voor de gehele regeling zie rechtsoverweging 2.4.). Het eerste gedachtestreepje van deze regeling luidt als volgt: ' Partij [gedaagde] stemt erin toe communicatie als huurder en als persoon met Stichting Wonen Zuid als verhuurster en als organisatie vanaf heden uitsluitend en alleen via mr. Bos als zijn raadsman te laten verlopen, waarbij een frequentie van maximaal één keer per kalendermaand door mr. Bos zal worden gehanteerd, behoudens uitzonderingen in acute situaties (woning is daarmee en daardoor niet wind- en waterdicht), doch uiteindelijk ter beoordeling van de kantonrechter.'

4.3. Onder het tweede gedachtestreepje is vervolgens bepaald dat: 'Bij gebreke van naleving van deze afspraak staat ontbinding van de huurovereenkomst tussen partijen in feite nauwelijks nog ter discussie, behoudens het verboden communicatiecontact dat aan de orde zal zijn.'

4.4. Op 18 januari 2013 heeft de gemachtigde van Wonen Zuid de kantonrechter bericht dat [gedaagde] de afspraken, zoals neergelegd in het proces-verbaal d.d. 7 maart 2012 niet heeft gehonoreerd. Wonen Zuid stelt dat [gedaagde] zich allereerst niet houdt aan de beperking van één contactmoment per kalendermaand. Voorts stelt Wonen Zuid dat [gedaagde] rechtstreeks met Wonen Zuid correspondeert. Dit is in strijd met de gemaakte afspraken aangezien alle communicatie uitsluitend via mr. Bos diende te verlopen. Tevens correspondeert [gedaagde] regelmatig, zonder tussenkomst van mr. Bos, met de gemachtigde van Wonen Zuid. Ter onderbouwing van deze stellingen heeft Wonen Zuid verwezen naar de door haar bijgevoerde correspondentie.

4.5. [gedaagde] heeft de stellingen van Wonen Zuid bij akte d.d. 29 maart 2013 betwist en het navolgende gesteld. [gedaagde] stelt dat het onredelijk is dat de communicatie tot en met circa 21 november 2012 wordt meegewogen in het onderhavige geschil. Voorst stelt [gedaagde] dat het communiceren met de gemachtigde van Wonen Zuid niet in strijd is met de afspraken van 7 maart 2012. Tevens stelt [gedaagde] dat de communicatie betreffende de huurbetaling, de reparatieverzoeken en het convenant niet dienen te worden beschouwd als verboden communicatie als zijnde in strijd met het proces-verbaal. [gedaagde] stelt tot slot dat de afspraak in de praktijk niet werkbaar is en in strijd is met de Grondwet en het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (hierna: het EVRM).

4.6. De kantonrechter stelt vast dat partijen op 7 maart 2012 een regeling zijn overeengekomen. De inhoud die partijen aan een overeenkomst geven is in beginsel vrij. Dit heeft te maken met de beginselen van partijautonomie en de contractsvrijheid. Deze civielrechtelijke beginselen zijn essentieel in ons rechtssysteem omdat deze zowel het individu in de gelegenheid stellen om zich in zijn privéleven en in het maatschappelijk verkeer te ontplooiën, als ook voor de gemeenschap als geheel. Het is mogelijk dat iemand bij overeenkomst toestemt in beperking van de uitoefening van een aan hem toekomend grondrecht. In een zodanig geval is de overeenkomst niet nietig op de enkele grond dat zij tot beperking van een grondrecht strekt. De contractsvrijheid is namelijk zelf een essentieel civielrechtelijk beginsel dat van een soortgelijk gewicht is als het in de Grondwet gepositieerde belang, zodat de kantonrechter de geldigheid van de overeenkomst moet beoordelen door beide belangen, tezamen met de overige omstandigheden van het geval tegen elkaar af te wegen. Omstandigheden die de kantonrechter kan meenemen zijn: de onderlinge machtsverhoudingen, de omstandigheden waaronder de overeenkomst is gesloten en de ernst van de beperking van het grondrecht.

4.7. Bovenstaande neemt niet weg dat diegene, die stelt dat de regeling in strijd is met de Grondwet en het EVRM, hierover voldoende dient te stellen. [gedaagde] heeft niet voldaan aan zijn stelplicht nu hij onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld waarom deze regeling in strijd zou zijn met de Grondwet of het EVRM. Nu de regeling ook de kantonrechter geen blijk geeft van enige strijdigheid met de Grondwet of het EVRM is deze regeling dus geldig. Dit heeft ten gevolge dat de partijen zich op deze regeling kunnen beroepen. De kantonrechter zal dan ook in onderstaande rechtsoverwegingen gaan beoordelen of [gedaagde] de regeling heeft geschonden.

4.8. Uit de regeling blijkt niet dat aan deze regeling een bepaalde tijdslimiet is verbonden. Het laatste gedachtestreepje van de regeling ziet enkel en alleen op de doorhaling van de zaak op de rol. Nu aan de regeling geen tijdslimiet is verbonden zal alle door Wonen Zuid overgelegde correspondentie in beginsel worden meegewogen, behoudens het feit als er sprake is van een acute situatie; zoals in die afspraken wordt bedoeld. De stelling van [gedaagde] dat het onredelijk is dat de communicatie tot en met circa 21 november 2012 wordt meegewogen wordt dus gepasseerd.

4.9. Uit de overgelegde correspondentie blijkt dat [gedaagde] de vaststellingsovereenkomst niet heeft gerespecteerd door zijn correspondentie direct te richten aan Wonen Zuid. De kantonrechter verwijst hiervoor naar de navolgende e-mails:

- 4 november 2012 (onderwerp: Uw actie om een huurder uit zijn woning te zetten);
- 5 november 2012 van 13:32 uur (onderwerp: mededeling);

- 17 december 2012 van 11:57:05 (onderwerp: Fw:);
- 7 januari 2013 van 8:58 (onderwerp: Aan de Stichting Wonen Zuid/t.a.v. [X]);

4.10. Overeenkomstig hetgeen is overeengekomen ter comparitie van 7 maart 2012 had [gedaagde] uitsluitend via mr. Bos mogen communiceren, met een frequentie van maximaal één keer per kalendermaand. Uit de bovenstaande e-mails blijkt tevens dat [gedaagde] de frequentie van zijn corresponderen heeft overschreden. De stelling van [gedaagde] dat de communicatie betreffende de huurbetaling, de reparatieverzoeken en het convenant niet dient te worden beschouwd als verboden communicatie als zijnde in strijd met het proces-verbaal wordt gepasseerd nu uit hetgeen is overeengekomen blijkt dat er alleen een uitzondering wordt gemaakt voor acute situaties. Onderwerpen die betrekking hebben op huurbetalingen, (kleinschalige) reparaties en het convenant vallen niet onder deze acute situaties aangezien directe actie niet is vereist.

4.11. Nu – gelet op het bovenstaande – [gedaagde] de communicatieregeling van 7 maart 2012 heeft overtreden staat gelet op het tweede gedachtestreepje ontbinding van de huurovereenkomst niet meer ter discussie. De vordering van Wonen Zuid zal gelet op het bovenstaande worden toegewezen. [gedaagde], als de in het ongelijk gestelde partij, dient te worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De kosten aan de zijde van Wonen Zuid worden begroot op:

- dagvaarding € 96,76
  - griffierecht 106,00
  - gemachtigde salaris 300,00 ( 2 x tarief € 150)
- totaal € 502,76

4.12. De kantonrechter zal dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

## 5. De beslissing

5.1. Ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de woning staande en gelegen te [woonplaats], gemeente [A] aan [adres].

5.2. Veroordeelt [gedaagde] om binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis voormelde woning te verlaten en te ontruimen met medeneming van al de hinnen en al het hunne en het gehuurde leeg en in goede staat ter algehele en vrij beschikking van Wonen Zuid te stellen, onder afgifte van de sleutels, met machtiging van Wonen Zuid om na het verstrijken van die termijn de ontruiming zonodig zelf te bewerkstelligen met behulp van de deurwaarder en zonodig de sterke arm en op kosten van [gedaagde].

5.3. Veroordeelt [gedaagde] ten slotte in de proceskosten aan de zijde van Wonen Zuid gevallen en tot aan dit vonnis begroot op € 502,76, waarvan € 300,00 als salaris voor de gemachtigde.

5.4. Verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad.

5.5. Wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.M.P. Brouns kantonrechter, en ter openbare civiele terechtzitting op 24 april 2013 uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier.

typ: JJ  
coll: PH