

LJN: BZ9112, Sector kanton Rechtbank 's-Hertogenbosch , 888676

Datum uitspraak: 22-04-2013

Datum 02-05-2013

publicatie:

Rechtsgebied: Civiel overig

Soort procedure: Voorlopige voorziening

Inhoudsindicatie: Huurrecht. Gebruik woonruimte naar zijn aard slechts van korte duur. Tijdelijke
bewoning tot verkoop van de woning door de eigenaar.

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK OOST-BRABANT

Kanton Eindhoven

Vonnis in kort geding van 22 april 2013

in de zaak van:

1. [eiser 1],
 2. [eiseres 2],
- beiden wonende te [plaats],
-
- eisers,
-
- gemachtigde: mr. N.C. Ogg,

t e g e n :

1. [gedaagde 1],
 2. [gedaagde 2],
- beiden wonende te [plaats],
-
- gedaagden,
-
- gemachtigde: mr. N.G.A. van Falier,

Partijen worden hierna [verhuurder] (in mannelijk enkelvoud) en [huurder] (in mannelijk enkelvoud) genoemd.

1. Het verloop van het geding

Dit blijkt uit het volgende:

- a. de dagvaarding met producties;
- b. de mondelinge behandeling die op 15 april 2013 heeft plaatsgevonden, ten behoeve waarvan [huurder] bij faxbericht van 9 april 2013 producties heeft toegezonden, [verhuurder] bij faxbericht van 11 april 2013 een productie heeft toegezonden en beide gemachtigden pleitaantekeningen hebben overgelegd.

2. De feiten

Tussen partijen staat als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de onbestreden inhoud van overgelegde producties het volgende vast.

2.1. Op 1 maart 2005 heeft [verhuurder] de woning aan [adres] te [plaats] (verder te noemen: de woning) gekocht. Tot 23 oktober 2010 heeft [verhuurder] de woning zelf bewoond. Vanaf 27 november 2009 stond de woning te koop.

2.2. [verhuurder] heeft de woning via makelaarskantoor Best Intermediair te huur aangeboden. Tot medio april 2012 heeft [verhuurder] de woning tweemaal voor een jaar verhuurd aan twee particulieren. Medio april 2012 heeft [huurder] zich als geïnteresseerde voor de huur van de woning gemeld.

2.3. Bij e-mail bericht van 19 april te 11:46 uur heeft een medewerkster van de makelaar, [B], het

concept van de huurovereenkomst aan [huurder] gemaild.

2.4. Bij e-mailbericht van 19 april te 12:55 uur heeft [huurder] aan [B] geantwoord: "(...) Verder is de overeenkomst akkoord met dien verstande dat ik op basis van artikel 15 hieronder nog even het volgende duidelijk formuleer. (Tijdelijke huur (niet van toepassing) Huurder aanvaardt dat deze overeenkomst c.q. de huur een tijdelijk karakter heeft. Huurder bevestigt dat verhuurder hem geïnformeerd heeft inzake de intentie het gehuurde weer te betrekken na afloop van de huurperiode, zoals bepaald in artikel 1 van deze overeenkomst. Verhuurder bedingt uitdrukkelijk dat huurder het gehuurde zal verlaten op of voor de einddatum zoals bepaald in artikel 1 van deze overeenkomst.)

Zoals ook aan [voornaam] aangegeven hebben wij de intentie om ook langer te blijven en de overeenkomst zien als open termijn en wij niet het doel hebben ook echt op einddatum contract te verhuizen. Eveneens weet ik dat - indien wij ons netjes houden aan de verplichtingen conform het huurcontract - wij geen directe verplichting hebben daadwerkelijk na een jaar te moeten verkassen als verhuurder eenzijdig zou willen opzeggen. In overleg is uiteraard van alles bespreekbaar en staan wij open voor suggesties."

2.5. Bij e-mailbericht van 19 april te 13:01 uur heeft [B] aan [huurder] geantwoord: "Ivm het artikel. Familie [naam verhuurder] weet dat en weet ook van het huurdersbelang. En heb dit verhaal open besproken."

2.6. Bij e-mailbericht van 19 april te 14:11 uur heeft [huurder] aan [B] geantwoord: "Hierbij de overeenkomst getekend retour. (...)"

2.7. Aldus hebben [verhuurder] en [huurder] op 19 april 2012 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning. In deze overeenkomst is het navolgende opgenomen:

"Artikel 1 Duur van de overeenkomst, opties

1.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 01 jaar. Ingaande op 01 mei 2012 en eindigend op 30 april 2013.

(...)

1.3 Niettegenstaande de in artikel 1.1 overeengekomen termijn heeft huurder de optie om de in artikel 1.1

genoemde termijn telkens, in onderling overleg, met 03 maanden te verlengen. Mocht huurder van deze verlening-optie gebruik willen maken dan zal hij dit met verhuurder telkens tenminste 2 maanden voorafgaande aan de einddatum moeten bespreken."

2.8. Medio oktober 2012 heeft zich een geïnteresseerde koper (verder te noemen: [Z]) gemeld. [Z] heeft de woning voor het laatst op 23 augustus 2012 bezichtigd.

2.9. Eind 2012 heeft [verhuurder] de woning aan [Z] verkocht. Op 11 december 2012 is de koopovereenkomst met betrekking tot de woning tussen [verhuurder] en [Z] getekend. Tussen [verhuurder] en [Z] is een tweede koopovereenkomst getekend betreffende de woning van [Z]. De transactie tussen [verhuurder] en [Z] betreft feitelijk een woningruil.

2.10. Op 6 februari 2013 heeft [verhuurder] aan [huurder] telefonisch medegedeeld dat de woning definitief was verkocht en dat de leveringsakte op 1 mei 2013 zou worden gepasseerd bij de notaris.

2.11. Bij brief van 8 februari 2013 heeft [verhuurder] het telefoongesprek van 6 februari 2013 aan [huurder] bevestigd. In deze brief is het navolgende vermeld:

"Hierbij bevestigen wij, zoals op 6 februari 2013 telefonisch medegedeeld, dat wij per 30 april 2013 de tussen partijen gesloten huurovereenkomst van verhuur en huur van de woning aan [adres] te [plaats] d.d. 19 april 2012 beëindigen.

Beëindiging van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 1 lid 1.1 "Duur van de overeenkomst eindigend op 30 april 2013". Wij gaan er derhalve van uit dat u uiterlijk 30 april 2013 de woning zult opleveren.

Wellicht bent u reeds op de hoogte van het feit dat wij een huis op [adres] hebben gekocht. Misschien heeft u interesse om dit huis te huren, het is in dezelfde wijk. Wij willen u graag uitnodigen bij ons thuis, [adres], om één en ander te bespreken."

2.12. Bij aangetekende brief van 26 februari 2013 heeft [verhuurder] [huurder] nogmaals aangeschreven. In deze brief is nogmaals de beëindiging van de huurovereenkomst per 30 april 2013 bevestigd.

2.13. Op 4 maart 2013 heeft bij de makelaar op kantoor een bespreking tussen partijen plaatsgevonden. [huurder] heeft toen aangegeven het gehuurde niet te willen verlaten en zich te beroepen op huurbescherming.

2.14. Partijen hebben gesproken over de ontruiming van de woning. Partijen hebben geen overeenstemming bereikt.

3. Het geschil

3.1. [verhuurder] vordert bij vonnis, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, [huurder] te veroordelen tot:

1. ontruiming van de woning gelegen te [plaats] aan [adres] uiterlijk op 30 april 2013, met al het zijne en al de zijnen en al degenen die van zijnentwegen voormelde onroerende zaak occuperen, met overgifte van de sleutels en ter vrije beschikking stellen van [verhuurder] onder veroordeling van een dwangsom begroot op € 5.000,- per dag of dagdeel dat [huurder] niet aan het vonnis voldoen met een maximum van € 100.000,-;
2. [verhuurder] te machtigen, voor het geval [huurder] in gebreke mochten blijven aan de veroordeling als onder 1 gevraagd te voldoen, de desbetreffende ontruiming van voormelde onroerende zaak zelf met behulp van de sterke arm te bewerkstelligen op kosten van [huurder];
3. betaling van de kosten van deze voorlopige voorzieningen, waaronder het salaris van gemachtigde, onder bepaling dat [huurder] de wettelijke rente over de proceskosten verschuldigd worden wanneer deze niet binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis zijn betaald.

[verhuurder] legt daaraan, zakelijk weergegeven, het volgende ten grondslag.

Primair stelt hij dat tussen partijen een huurovereenkomst is gesloten die naar zijn aard van korte duur is. Beide partijen waren ervan op de hoogte dat de woning te koop stond en dat [verhuurder] de intentie had om de woning vrij van huur te verkopen. [verhuurder] verhuurde de woning om kraak tegen te gaan en zijn maandlasten te drukken in afwachting van de op handen zijnde verkoop van de woning. [verhuurder] was niet op de hoogte van de intenties van [huurder] om de woning voor langere tijd te bewonen. Was hij dat wel geweest dan had hij de woning niet aan [huurder] verhuurd. Nu de overeenkomst van korte duur is, zijn de huurbeschermingsregels niet van toepassing. [verhuurder] was dus niet gehouden de wettelijke opzegtermijn in acht te nemen, noch diende hij een wettelijke opzeggingsgrond in zijn brief te vermelden. De overeenkomst eindigt op 30 april a.s. van rechtswege. Subsidiair stelt [verhuurder] dat het in strijd met de redelijkheid en billijkheid is dat [huurder] zich beroept op enige huurbescherming. De financiële gevolgen voor [verhuurder] zijn aanzienlijk indien de verkoop van de woning geen doorgang vindt.

[verhuurder] is in goed vertrouwen met [Z] overeengekomen dat de woning uiterlijk in de eerste week van mei 2013 zal worden geleverd. Nu [huurder] heeft aangegeven de woning niet te zullen verlaten voor 30 april 2013, hoewel dit contractueel is overeengekomen, is sprake van een spoedeisend belang bij de vordering.

3.2. [huurder] voert, kort weergegeven, het volgende verweer.

[huurder] betwist dat er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, waardoor de huurbeschermingsregels niet van toepassing zijn. Reeds vóór het aangaan van de huurovereenkomst heeft hij kenbaar gemaakt dat hij de woning voor een langere periode (dan 1 jaar) wenste te huren. [huurder] heeft dat kenbaar gemaakt bij de bezichtiging van de woning, telefonisch aan de makelaar voordat de bezichtiging plaatsvond, tijdens de oplevering die in aanwezigheid van [verhuurder] heeft plaatsgevonden, alsmede in de e-mail van 19 april 2012 waarop door de makelaar expliciet werd gereageerd met "Ivm het artikel. Familie [naam verhuurder] weet dat en weet ook van het huurdersbelang. En heb dit verhaal open besproken". Pas nadat hij de e-mail van de makelaar had ontvangen waarin werd bevestigd dat het vorenstaande met [verhuurder] was besproken, is hij tot ondertekening van de huurovereenkomst overgegaan. Zeer opmerkelijk is dat [verhuurder] niet met zijn e-mail van 19 april 2012, noch met het feit dat hij de woning langer wenste te huren, bekend zou zijn, terwijl de makelaar expliciet stelt dat

dit is besproken.

Het is duidelijk dat de intentie van [huurder] is geweest om de woning langer te huren, dan wel de huurovereenkomst te verlengen. Nu geen sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, zijn de huurbeschermingsregels van toepassing. De huurovereenkomst is niet (correct) opgezegd en loopt derhalve voor onbepaalde tijd door. Daarnaast is geen overeenkomst tot stand gekomen op grond van de Leegstandswet, noch is er een diplomatenclausule opgenomen. Het beroep van [verhuurder] op de redelijkheid en billijkheid kan niet slagen. [verhuurder] gaat enkel uit van de financiële gevolgen die een en ander voor hem zouden meebrengen indien de verkoop van het gehuurde geen doorgang vindt. Echter, niet valt in te zien waarom de verkoop van de woning niet zal kunnen plaatsvinden, de hypotheekakte kan immers ook na 10 mei 2013 worden gepasseerd. [huurder] daarentegen heeft voor zijn gezin met twee kinderen niet per direct vervangende woonruimte gevonden en het is ook niet aannemelijk dat hij op korte termijn soortgelijke woonruimte heeft gevonden. De reeds aangeboden woonruimte is niet soortgelijk en zou in de verkoop blijven staan. [huurder] was er niet van op de hoogte - en hoefde er ook niet van op te hoogte te zijn - dat hij het gehuurde maar voor korte tijd kon bewonen. [huurder] wist dat de woning te koop stond. Gezien de malaise op de woningmarkt was het nog maar de vraag hoe lang de woning (nog) te koop zou blijven staan. De makelaar heeft erkend dat, zolang er zich geen koper aandienende, een verlenging van de huurovereenkomst bespreekbaar zou zijn. Ook op grond hiervan kan geenszins gesteld worden dat er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Gezien het voorgaande doet zich geen omstandigheid voor op grond waarvan een beroep op de huurbescherming terzijde moet worden geschoven wegens strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. [huurder] stelt zich op het standpunt dat er onvoldoende aanleiding is om vooruitlopend op de beslissing in een bodemprocedure de vordering tot ontruiming in kort geding toe te wijzen. De kwestie leent zich niet voor een behandeling in kort geding. Een bodemprocedure is de aangewezen weg om te beoordelen of de vordering van [verhuurder] terecht c.q. op rechtmatige gronden is ingesteld.

4. De beoordeling

4.1. Vooropgesteld wordt dat in deze kort gedingprocedure aan de hand van de door partijen gepresenteerde stellingen, zonder nader onderzoek, beoordeeld moet worden of de vordering strekkende tot ontruiming van de woning in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de gevorderde ontruiming reeds nu gerechtvaardigd is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat een toewijzend vonnis tot onverwijld ontruiming in kort geding in beginsel slechts gerechtvaardigd is indien zich aan de zijde van [verhuurder] bijzondere omstandigheden voordoen die zodanig zijn dat in redelijkheid niet van hem gevergd kan worden dat hij de uitkomst van een bodemprocedure afwacht. Een bevel tot ontruiming in een kort geding is immers een diep ingrijpende maatregel in het woonrecht van [huurder] en zal in de praktijk vaak een definitief karakter hebben.

4.2. [verhuurder] heeft de woning verkocht en is met [Z] overeengekomen dat de woning op 1 mei 2013 zal worden geleverd. In verband met de gewijzigde hypothecaire wetgeving die op 1 januari 2013 is ingegaan, heeft [Z] te kennen gegeven dat hij niet kan instemmen met een uitstel van de levering. Indien de woning niet in de eerste week van mei geleverd kan worden, zal [Z] de koopovereenkomst ontbinden, en dat zal voor hem tot een aanzienlijke schadepost leiden, aldus [verhuurder]. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [verhuurder] daarom een spoedeisend belang bij de door hem ingestelde vordering.

4.3. [verhuurder] heeft gesteld dat de huurovereenkomst valt onder de uitzondering van artikel 7:232 lid 2 BW en dat deze daarom automatisch na verloop van de overeengekomen periode is beëindigd.

4.4. Voor het antwoord op de vraag of er sprake is van huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW, moet worden gekeken naar de aard van het gehuurde, naar de aard van het gebruik van het gehuurde, in combinatie met de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de overeenkomst, de effectuering van die bedoelingen en de duur van het gebruik van het gehuurde. Gelet op de wettekst en de wetsgeschiedenis past het voorts, om de reden dat de huurder bij een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is geen huurbescherming toekomt, terughoudend te zijn bij het aannemen van het bestaan van een dergelijke huurovereenkomst (vergelijk onder meer HR 8 januari 1999, NJ 1999, 495 en Hof Amsterdam, 5 april 2007, LJN BB0865).

4.5. Ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst wist [huurder] dat de woning slechts tijdelijk beschikbaar zou zijn. [huurder] wist dat de woning te koop stond. [huurder] stelt dat zijn bedoeling bij het aangaan van de overeenkomst niet was het gehuurde voor korte tijd te huren, hetgeen hij ook kenbaar heeft gemaakt, onder andere in de e-mails die aan de makelaar zijn verzonden voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst. Een akkoordverklaring met verhuur voor langere tijd kan niet worden afgeleid uit de reactie van de makelaar naar [huurder]. Meer dan kennisneming van de wens van [huurder] om langer dan de overeen te komen duur van minstens een jaar te huren in geval van verlenging is daaruit niet af te leiden. [huurder] heeft vervolgens immers de huurovereenkomst ondertekend waarin uitdrukkelijk is opgenomen dat huurovereenkomst eindigt op 30 april 2013. Als hij in feite voor onbepaalde tijd wilde huren had hij dat op dat moment duidelijk kenbaar moeten maken en met een korte termijn niet moeten instemmen. [verhuurder] stelt overtuigend dat hij nooit ingestemd zouden hebben met een huurovereenkomst als duidelijk kenbaar was gemaakt dat [huurder] de intentie had voor langere c.q. onbepaalde tijd te huren. [huurder] wist ook dat de woning na het sluiten van de huurovereenkomst te koop bleef staan. Het "TE KOOP" bord in de tuin van de woning is weliswaar verwijderd, maar [verhuurder] heeft onbetwist gesteld dat dit bord op aandringen van [huurder] is verwijderd, en dat hij het daar absoluut niet mee eens was. Dit volgt ook uit een bijgevoegde verklaring van de makelaar. Bovendien heeft ten tijde van de huurovereenkomst minimaal één bezichtiging door een mogelijk geïnteresseerde koper plaatsgevonden.

[huurder] stelt dat de makelaar bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft bevestigd dat er geen uitzicht was op verkoop van de woning en dat hij in de verlengingsoptie de mogelijkheid zag de huurovereenkomst steeds weer te verlengen, en zo uiteindelijk 2, 3 of misschien wel 10 jaar in de woning te blijven wonen, afhankelijk van wat later werd overeengekomen. [huurder] gaat er echter aan voorbij dat verlenging in overleg diende te gebeuren, en dat [verhuurder] niet heeft ingestemd met verlenging, zodat daarvan geen sprake kan zijn.

Artikel 15 van de overeenkomst is letterlijk geschreven voor de situatie dat de verhuurder naar de woning zou terugkeren. Wat er zij van de betekenis van de haakjes bij de vermelding "niet van toepassing": die situatie was feitelijk niet aan de orde zoals voor beide partijen duidelijk was. [verhuurder] zou immers de woning alleen verkopen en er niet zelf in terugkeren.

4.6. Naar het oordeel van de kantonrechter is er in de gegeven omstandigheden, waarbij het - voor beide partijen - onmiskenbaar ging om een tijdelijke c.q. in tijd beperkte bewoning van een voor de verkoop bestemde woning, die al enige jaren in de verkoop stond, aanleiding om de onder 4.4 geformuleerde vraag bevestigend te beantwoorden. Daarbij overweegt de kantonrechter nog expliciet dat [huurder] op de hoogte was van de intenties en omstandigheden van [verhuurder] en dat de huurprijs - hoewel niet uitzonderlijk laag - lang niet kostendekkend was voor [verhuurder] (vgl. Gerechtshof Amsterdam 11-09-2012 LJN: BY1493). Voorts moet worden onderkend dat er in feite zelfs geen sprake is geweest van een verlenging (vgl. Gerechtshof Amsterdam 04-05-2010 LJN: BU6777). Ondanks de in aanmerking te nemen terughoudendheid is de voorzieningenrechter van oordeel dat in het onderhavige geval sprake is van een huurovereenkomst die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin, zoals bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW.

4.7. Dat de huur in principe voor een periode van een jaar is overeengekomen en dat na afloop van het eerste huurjaar eventueel verlenging voor telkens 3 maanden mogelijk is, maakt dit niet anders. Zoals [huurder] zelf aangeeft, heeft de makelaar erkend dat verlenging van de huurovereenkomst bespreekbaar zou zijn, ervan uitgaande dat zich nog geen koper had aangemeld. Hieruit volgt in ieder geval duidelijk dat werd beoogd de huur te beëindigen indien zich een koper aandient. Vervolgens is ingegaan op de wens die [huurder] kenbaar maakte om langer te willen blijven wonen. Dat is een eenzijdige wens geweest waarvan kennis is genomen (althans omstreden is dat dit feitelijk is overgebracht aan [verhuurder]). Verlenging was dus mogelijk maar is uitdrukkelijk niet tevoren overeengekomen. [huurder] kan dat op deze wijze niet afdwingen.

Ook de stelling van [huurder] dat geen sprake is van een vergunning op grond van de Leegstandwet of een diplomatenclausule, maakt dit oordeel niet anders. [verhuurder] heeft terecht aangevoerd dat hem diverse keuzes openstonden en dat de keuze voor verhuur voor korte duur hem vrijstond.

Overigens is een verwijzing naar artikel 7:274 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek als voormeld niet aan de orde omdat [verhuurder] geen terugkeer beoogde.

4.8. Het voorgaande brengt met zich mee dat de huurbeschermingsbepalingen van afdeling 5 van boek 7 BW, waarop [huurder] zich beroept, ingevolge artikel 7:232 lid 2 BW niet van toepassing zijn. Het door hem gedane beroep op de in de artikelen 7:271 BW e.v. opgenomen regels betreffende de opzegging van de huur gaat daarom niet op.

4.9. Van belang in deze procedure is voorts dat [huurder] de kans is geboden om vervangende woonruimte te betrekken in dezelfde buurt. Het verweer dat geen sprake is van een soortgelijke woning gaat vooral op bij opzegging wegens dringend eigen gebruik. Er is geen aanleiding te vermoeden dat die woning niet geschikt is voor [huurder] en zijn gezin.

4.10. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de door [verhuurder] gevorderde ontruiming zal worden toegewezen. Gelet op het bepaalde in artikel 555 Rv zal aan [huurder] een ontruimingstermijn als na te melden worden gegund.

4.11. De mede gevorderde machtiging op [verhuurder] om de ontruiming zo nodig zelf, met inroeping van de sterke arm, uit te doen voeren, wordt afgewezen. Uit artikel 556 lid 1 Rv volgt dat [verhuurder] de ontruiming niet zelf ter hand mag nemen en dat gedwongen ontruiming het exclusieve terrein is van de deurwaarder. Op grond van de parlementaire geschiedenis van artikel 3:297 BW heeft [verhuurder] voldoende aan een ontruimingsvonnis om de deurwaarder te mogen inschakelen indien gedaagde niet vrijwillig tot ontruiming overgaat. [verhuurder] heeft dus geen rechterlijke machtiging nodig om de hulp van deurwaarder in te schakelen. Voorwaarde is dat het ontruimingsvonnis door de deurwaarder aan [huurder] wordt betekend en dat aan [huurder] overeenkomstig het bepaalde in artikel 555 Rv bevel wordt gedaan om binnen drie dagen te ontruimen. De deurwaarder zelf behoeft geen rechterlijke machtiging om bevoegd te zijn de hulp van de sterke arm van politie en justitie in te roepen indien de deuren gesloten zijn, of de opening geweigerd wordt. Die bevoegdheid ontleent hij immers rechtstreeks aan artikel 557 Rv, waarin artikel 444 Rv van overeenkomstige toepassing wordt verklaard. Voorziet de deurwaarder problemen bij de ontruiming, dan kan hij op grond van artikel 2 Politiewet - zonder dat daartoe een machtiging van de rechter nodig is - bijstand van de politie inroepen.

4.12. [verhuurder] vordert voorts dat hij de ontruiming zo nodig op kosten van [huurder] kan doen bewerkstelligen. Deze kosten zijn slechts toewijsbaar, als zij in redelijkheid zijn gemaakt, hetgeen op voorhand niet is te beoordelen. De gevorderde ontruimingskosten zullen derhalve worden afgewezen.

4.12. [huurder] wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van de procedure.

5. De beslissing

De kantonrechter, rechtdoende in kort geding:

veroordeelt [huurder] om de woning aan [adres] te [plaats] met alle daarin aanwezige personen en goederen, voor zover deze laatste niet het eigendom van [verhuurder] zijn, binnen drie dagen na betekening van dit vonnis te verlaten en te ontruimen, en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van [verhuurder] te stellen;

bepaalt dat [huurder] aan [verhuurder] een dwangsom verbeurt van € 5.000,-- voor iedere dag of gedeelte van een dag dat [huurder] in gebreke blijft aan het hiervoor bepaalde te voldoen, tot een maximum van € 100.000,--;

veroordeelt [huurder] in de kosten van het geding, aan de zijde van de wederpartij tot op heden begroot op € 96,08 aan exploitkosten, € 75,00 aan griffierecht en € 400,-- als bijdrage in het salaris van de gemachtigde (niet met btw belast), te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten vanaf de 15e dag na betekening van dit vonnis tot aan de dag van de algehele voldoening.

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.M.J. Godrie, kantonrechter, en bij vervroeging in het openbaar uitgesproken op 22 april 2013.