

## WR 1995, 83

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

<b>Instantie:</b>	Kantonrechter Hilversum	<b>Datum:</b>	21 december 1994
<b>Magistraten:</b>	-	<b>Zaaknr:</b>	[1994-12-21/WR_16953]
<b>Conclusie:</b>	-	<b>LJN:</b>	AK0694
<b>Noot:</b>	-	<b>Roepnaam:</b>	-
<b>Brondocumenten:</b>	ECLI:NL:KTGHIL:1994:AK0694, Uitspraak, Kantonrechter Hilversum, 21-12-1994		

**Brondocument:** Ktr. Hilversum, 21-12-1994, nr [1994-12-21/WR, 16953]

## Essentie

Verhuurster vordert ontbinding, ontruiming en terugkering naar de oude woning tegen twee huurders die met haar toestemming van woning hebben geruild. Zij voert daartoe aan dat deze toestemming verkregen is door middel van bedrog dan wel dat er aan haar zijde sprake is geweest van dwaling. Vordering afgewezen nu de kantonrechter van oordeel is dat verhuurster bij een verzoek tot woningruil slechts te toetsen heeft of partijen voldoen aan de gestelde criteria.

## Uitspraak

Eiseres: de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging Woningbouwvereniging van Erfgooiers, gevestigd te Hilversum.

Gemachtigde: dw. L.L.R. van der Werf.

Gedaagden: 1 E.J. Scholten-Bredewoud en haar echtgenoot,

2 H. Scholten, beiden wonende te Hilversum,

3 A.H.J. Westerink-Scholten en haar echtgenoot,

4 A. Westerink, beiden wonende te Hilversum.

Gemachtigde: dw. J.M. van Dijk.

Verloop van de procedure

De inhoud van het op 22 juni 1994 gewezen tussenvonnissen wordt overgenomen.

Vervolgens heeft eiseres een akte en gedaagden twee aktes genomen, waarna het vonnis is bepaald op heden.

Gronden van de beslissing

Bij de beslissing wordt uitgegaan van de navolgende feiten welke over en weer zijn gesteld en niet voldoende zijn betwist.

1a Gedaagden 3 en 4, verder Westerink, heeft als huurder van de woning aan de van Koekebackerstraat 13 te Hilversum op 15 augustus 1992 aan verhuurster, de Woningbouwvereniging van Erfgooiers, verder de WVE, middels een aanvraagformulier verzocht in te stemmen met de woningruil van hun adres naar de woning aan de Zevenbergen 9 te Hilversum, welke woning door WVE werd verhuurd aan gedaagden 1 en 2, verder Scholten, die de woning van Westerink zou gaan betrekken.

1b Als reden voor de aanvraag is opgegeven:

‘woningruil met een gezin naar een eengezinswoning waarin tevens een hoop is verbouwd door familie. Meer ruimte voor een gezin in een eengezinswoning.’

1c Op 16 november 1992 hebben Westerink en Scholten van de gemeente Hilversum een woonvergunning voor de beoogde woningen verkregen.

1d Op 20 april 1993 heeft WVE aan Westerink en Scholten bericht in te stemmen met de verzochte woningruil.

1e Op 25 juni 1993 hebben Westerink en Scholten de huurovereenkomsten terzake de woning aan de Zevenbergen 9 respectievelijk Koekebackerstraat 13 te Hilversum, ingaande 1 juli 1993, getekend.

1f Op 31 januari 1994 heeft Scholten de huur van de woning aan de Koekebackerstraat 13 te Hilversum opgezegd tegen 1 maart 1994.

2 Bij exploit van 17 november 1993 heeft WVE de gedaagden in rechte betrokken en gevorderd, zakelijk weergegeven, dat de huurovereenkomsten tussen haar en de gedaagden zullen worden ontbonden en gedaagden de respectievelijke woningen zullen moeten ontruimen binnen 14 dagen na betekening van het ten deze te wijzen vonnis, en terug te keren naar de voormalige woning. Bij repliek heeft de WVE de vordering tegen Scholten ingetrokken.

Zij voert aan dat haar is gebleken dat Scholten reeds in november 1991 eigenaar is geworden van een perceel grond en een daarop in aanbouw zijnde woning aan de Breeweg te Laren, welke woning bestemd was voor eigen gebruik.

Zij stelt dat, zo deze informatie haar ten tijde van de behandeling van de aanvraag woningruil bekend was geweest zij nimmer toestemming tot die woningruil zou hebben gegeven, gelet op het feit dat de voorgenomen bewoning door Scholten maar voor korte duur zou zijn en Westerink zich aldus op oneigenlijke gronden en met voorrang woonruimte heeft verschaft waarvoor hij normaliter nog lang niet in aanmerking zou komen.

WVE stelt dat gedaagden hun informatieplicht jegens haar hebben geschonden. Zij stelt dat de overeenkomst tot woningruil, althans de daaruit voortvloeiende huurovereenkomsten vernietigbaar zijn op grond van bedrog door gedaagden tezamen gepleegd althans wegens dwaling aan haar zijde, daarin bestaande dat Scholten haar in de waan heeft gebracht de woning aan de Koekebackerstraat 13 te Hilversum voor langere tijd zou gaan bewonen.

3 Scholten en Westerink hebben verweer gevoerd en voorzover relevant en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Zij stellen dat de aanvraag tot woningruil volledig en naar waarheid is ingevuld. Zij betwisten dat er sprake kan zijn van bedrog door schending van een informatieplicht dan wel relevante gegevens verzwegen te hebben.

Scholten erkent de aankoop van een bouwkaavel te Laren in 1991 als beleggingsobject. Hij stelt dat pas in 1994 de noodzaak van een ruimer kantoor voor de uitoefening van zijn beroep reden was de ondertussen op het kavel gerealiseerde woning zelf te betrekken. Zij merken op dat door de opzegging van Scholten een woning ten behoeve van het bestand van WVE vrijkomt. Zij stellen dat blijkens de huurovereenkomst geen minimumtermijn voor bewoning is overeengekomen en dat het door de WVE te voeren toewijzingsbeleid in het kader van woningruil niet relevant is.

4 Beoordeling van het geschil.

Hoewel de WVE in de gronden van de dagvaarding de vernietigbaarheid van de overeenkomst tot woningruil aan de orde stelt heeft zij daaromtrent in het petitum niets gevorderd zodat de beoordeling daarvan verder buiten beschouwing kan blijven.

Ten overvloede wordt overwogen dat de WVE bij die overeenkomst geen partij is geweest, immers betrof het een overeenkomst tussen twee huurders, waarbij de toestemming van de WVE slechts als voorwaarde geldt.

Blijft ter beoordeling de vraag of de tussen WVE en Westerink gesloten huurovereenkomst vernietigbaar is wegens aan de laatste verwijtbaar bedrog of dwaling aan de zijde van WVE.

Van bedrog zou sprake kunnen zijn indien Westerink de WVE tot het sluiten van de huurovereenkomst heeft bewogen door enige opzettelijk daartoe gedane onjuiste mededeling of door het opzettelijk daartoe verzwijgen van enig feit dat hij verplicht was mede te delen.

WVE heeft niet aannemelijk kunnen maken dat zulks het geval is geweest. Niet is gesteld of gebleken dat bij het sluiten van de huurovereenkomst door Westerink onjuiste mededelingen zijn gedaan.

Daargelaten de vraag of in 1993 al vaststond dat Scholten voornemens was op korte termijn de op 25 juni 1993 gesloten huurovereenkomst binnen afzienbare tijd weer op te zeggen en daargelaten de vraag of Westerink daarvan op de hoogte was bij het sluiten van de hem regarderende huurovereenkomst, dit feit is in de huurrelatie WVE/Westerink volstrekt niet van belang en kan derhalve niet worden aangemerkt als een feit dat door hem aan de WVE vermeld had moeten worden.

Evenmin kan er sprake zijn van dwaling aan de zijde van WVE nu van enig misverstand in de persoon of de eigenschappen van de zaak niets is gesteld of gebleken.

Ten overvloede wordt overwogen dat het beroep van de WVE op haar taak zorg te dragen voor een juist toewijzingsbeleid in casu niet aan de orde kan komen. Zij heeft slechts bij het verzoek tot woningruil te toetsen of de daarbij betrokken partijen voldoen aan de criteria welke dienen te worden gesteld om voor de bewoning van de

beoogde woningen in aanmerking te komen. De vraag hoelang de betrokkenen voornemens zijn de te betrekken ruilwoning te gaan bewonen is in dat licht volstrekt niet relevant.

Voorts wordt overwogen dat niemand tegen zijn zin gedwongen kan worden terug te keren in een eerder verlaten woning zodat dit onderdeel van het petitum reeds daarom niet toewijsbaar zou zijn.

De WVE dient als de in het ongelijk gestelde partij de kosten van het geding te dragen.

#### Beslissing

De kantonrechter:

— wijst de vordering af;

— verwijst eiseres in de kosten van het geding aan de zijde van gedaagden gevallen en tot deze uitspraak begroot op f 950 voor salaris van de gemachtigde van gedaagden.

Gewezen door mr. E.M. Groen, kantonrechter te Hilversum, en uitgesproken ter openbare civiele terechtzitting van 21 december 1994, in tegenwoordigheid van de griffier.