

RECHTBANK OOST-BRABANT

Kanton 's-Hertogenbosch

Zaaknummer : 2856053/251
Rolnummer : 14-2312
Uitspraak : 25 september 2014

in de zaak van:

Stichting Zayaz,
gevestigd te 's-Hertogenbosch,
eiseres,
gemachtigde: mr. M.P.H. van Wezel,

t e g e n :

wonende te
gedaagde,
gemachtigde: mr. H.H. van Steijn.

heeft de kantonrechter te 's-Hertogenbosch het navolgende vonnis gewezen.

1. De procedure

Eiseres heeft bij dagvaarding gesteld en gevorderd als na te melden.
Gedaagde heeft een conclusie van antwoord genomen. Vervolgens is een comparitie van partijen bepaald en gehouden op 28 augustus 2014. Ten behoeve van de comparitie van partijen heeft eiseres een productie overgelegd. Vonnis is bepaald op heden.

2. Vaststaande feiten

2.1. Eiseres heeft aan gedaagde een woning verhuurd aan _____ te _____ tegen een huurprijs van € 374,14 per maand bij aanvang van de huurovereenkomst op 14 juni 2012.

2.2. In de huurovereenkomst is opgenomen:

"Het gehuurde is uitsluitend bestemd te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van de huurder (en de leden van zijn / haar gezin). Huurder dient in het gehuurde zijn verblijfsadres te vestigen en gevestigd te houden."

2.3. Ingevolge de huurovereenkomst zijn de algemene voorwaarden Zayaz d.d. 1 mei 2007 van toepassing op de huurovereenkomst. In deze algemene bepalingen staat onder andere het volgende opgenomen:

Artikel 8 Gebruik van de woning

8.1. De huurder is verplicht het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan aan de woning gegeven bestemming van woonruimte te gebruiken.....

en

8.3. De huurder is verantwoordelijk voor gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden, of medeweten, in het gehuurde verblijven. Wanneer die personen de bepalingen uit de huurovereenkomst niet naleven, dan is de huurder daarvoor aansprakelijk....

8.8. Het is de huurder niet toegestaan aan omwonenden of aan mogelijke anderen die zich in de omgeving van het gehuurde verblijven enigerlei vorm van overlast te veroorzaken.

en

8.9. Het is de huurder niet toegestaan:

a) in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkel uit te oefenen;

b)...

c)...

d)...

e) in het gehuurde activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met een wettelijke bepaling, waaronder mede begrepen het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

f)...

en

8.11 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde, geheel of gedeeltelijk, onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij Zayaz hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. Indien de huurder zonder toestemming het gehuurde onderverhuurt, dan is de huurder verplicht de door hem in verband met deze onderverhuur ontvangen bedragen aan Zayaz af te dragen, met een maximum van € 150,- per maand. Dit bedrag kan conform artikel 3.3. geïndexeerd worden....

2.4. Op 12 september 2013 zijn door de medewerkers van het Regionaal Prostitutie Controle Team van de regio Oost Brabant twee (Poolse) dames aangetroffen

en in het gehuurde. Deze werden door betaald voor de seksuele diensten die zij verrichtten voor degenen die zich hiervoor, al dan niet via een website, bij het gehuurde meldden. Gedaagde en zijn broer, werden ook in het gehuurde aangetroffen.

2.5. Eiseres heeft gedaagde naar aanleiding van voornoemd voorval in de gelegenheid gesteld om zelf te huurovereenkomst op te zeggen om een juridische procedure te voorkomen maar gedaagde heeft dit niet gedaan.

3. Het geschil

3.1. Eiseres vordert na vermindering van eis het volgende. Zij verzoekt de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde binnen een termijn van 14

dagen op straffe van een dwangsom van € 10.000,-, met veroordeling van gedaagde in de kosten van de procedure.

3.2. Eiseres legt daaraan het volgende ten grondslag. Op 12 september 2013 is door de politie een illegale bordeel / seksinrichting aangetroffen in het gehuurde. Na ontvangst werd een klant in een van de slaapkamers binnengelaten waar een rode lichtslang brandde. De kamer was daarbij voorzien van alle benodigdheden voor de werkzaamheden van de aanwezige dames. Aldus is er sprake van een wijziging van de bestemming van het gehuurde hetgeen strijd oplevert met de Algemene Huurvoorwaarden en artikel 7:214 BW. Voorts is het een feit van algemene bekendheid dat (illegale) prostitutie in nauw verband staat met andere illegale zaken als vrouwen- en mensenhandel. Doordat gedaagde zijn medewerking heeft verleend aan het exploiteren van een illegaal bordeel is gedaagde verantwoordelijk voor het risico op gevaar en overlast voor de woonomgeving. Gedaagde heeft zich derhalve niet als een goed huurder gedragen.

3.3. Gedaagde heeft verweer gevoerd tegen de vordering van eiseres en heeft verzocht de vordering af te wijzen met veroordeling van eiseres in de proceskosten. Gedaagde stelt dat de enkele omstandigheid dat zich gedurende enkele dagdelen dames in zijn woning hebben opgehouden die via een advertentie seksuele handelingen tegen betaling aanboden, geenzins met zich meebringt dat de woning is veranderd in een seksinrichting of is gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting. Gedaagde, heeft aan hem gevraagd of zijn slaapkamer gebruikt mocht worden voor seksuele handelingen. Gedaagde leek dat wel gezellig en hij heeft er niet over nagedacht of zodanig gebruik wel toegestaan zou zijn. Om deze reden heeft hij ingestemd met het voorstel. Gezien het feit dat zijn woning niet kwalificeert als een voor publiek toegankelijke ruimte is er geen sprake van een seksinrichting. Evenmin is er sprake geweest van financieel gewin. In het gehuurde is in het geheel geen wijziging van de bestemming tot stand gebracht. Gedaagde betwist uitdrukkelijk dat hij jegens eiseres tekortgeschoten is in de nakoming van de op hem rustende verbintenissen uit de huurovereenkomst. Er heeft zich in ieder geval geen tekortkoming voorgedaan die de ontbinding van de huurovereenkomst en de gevolgen daarvan voor gedaagde en zijn kinderen, die om de week in het weekend bij hem verblijven, rechtvaardigt. Voor gedaagde die leeft van een ziektebewijzing is het onmogelijk om in de vrije sector een woning te huren wanneer de huurovereenkomst met eiseres ontbonden zou worden.

3.4. Op de stellingen van partijen zal hierna, voor zover van belang, worden ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. In onderhavige zaak is aan de orde of de huurovereenkomst ontbonden en het gehuurde ontruimd dient te worden omdat gedaagde zodanig tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst, dat, zoals eiseres stelt, ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is.

Gedaagde heeft daartegen aangevoerd dat hij niet tekort is geschoten dan wel dat de tekortkoming van geringe betekenis is. De tekortkoming rechtvaardigt hoe dan ook niet niet de ontbinding van de huurovereenkomst.

4.2. Op grond van artikel 6:265 BW geeft iedere tekortkoming in de nakoming van een

verbintenis de andere partij bij de overeenkomst de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding niet rechtvaardigt.

4.3. Naar het oordeel van de kantonrechter staat vast dat in het gehuurde prostitutie heeft plaatsgevonden, gedaagde heeft dit ook niet ontkend. Hij stelt ten aanzien daarvan dat een goede kennis van hem , heeft gevraagd of zij met twee dames en mocht langskomen en of zijn slaapkamer dan gebruikt mocht worden voor seksuele handelingen. Gedaagde leek dat wel gezellig. Hij heeft er niet over nagedacht of zodanig gebruik van het gehuurde wel zou zijn toegestaan. De enkele omstandigheid dat zich gedurende enkele dagdelen dames in zijn woning hebben opgehouden die via een advertentie seksuele handelingen tegen betaling hebben aangeboden, brengt geenzins mee dat de woning daarmee is veranderd in een seksinrichting of zelf maar is gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting. Ook van financieel gewin voor gedaagde is geen sprake geweest.

4.4. De kantonrechter acht de vraag of het gehuurde door het gebruik van de slaapkamer voor seksuele diensten, is veranderd in een seksinrichting en of gedaagde daarvan wel of geen financieel gewin heeft gehad, niet doorslaggevend ten aanzien van de vraag of er sprake is van een tekortkoming. Gedaagde is op grond van de huurovereenkomst gehouden om de woning enkel te gebruiken voor bewoning. Het feit dat er in zijn woning prostitutie is aangetroffen, is daar niet mee in overeenstemming en dat enkele feit op zich levert al een tekortkoming op. Dit leidt tot de conclusie dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst.

4.5. Gedaagde heeft gesteld dat hij niet wist dat het illegaal c.q. niet toegestaan was om vanuit het gehuurde prostitutie te bedrijven. Anders had hij dit zeker niet toegestaan. Eiseres heeft ten aanzien daarvan naar het oordeel van de kantonrechter terecht opgemerkt dat het geen vereiste is dat de tekortkoming toerekenbaar moet zijn bij een vordering tot ontbinding van de overeenkomst. Ook bij een niet- toerekenbare tekortkoming is ontbinding mogelijk.

4.6. Gedaagde heeft voorts gesteld dat deze tekortkoming van zeer geringe aard is omdat de aangetroffen situatie slechts drie dagen heeft geduurd en deze situatie niet als gevaarzettend kan worden gekwalificeerd. Er is geen sprake geweest van overlast of negatieve uitstraling voor de woonomgeving.

Naar het oordeel van de kantonrechter is het feit van algemene bekendheid dat (illegale) prostitutie nauw samenhangt met andere verboden activiteiten zoals vrouwen- en mensenhandel. Prostitutie mag enkel worden uitgeoefend indien daarvoor de juiste vergunningen aanwezig zijn. Deze regelgeving is mede ter voorkoming van vrouwen- en mensenhandel. Bij gedaagde is een situatie aangetroffen die niet in overstemming was met de wetgeving. Zo hadden de vrouwen geen vergunning voor het aanbieden van seksuele diensten. Door zijn medewerking te verlenen aan een dergelijke praktijken is gedaagde verantwoordelijk voor het risico op gevaar en overlast voor de omgeving. Dergelijke situaties wil eiseres voorkomen en voert daarin een strikt beleid. Naar het oordeel van de kantonrechter is er geen sprake van een tekortkoming van zeer geringe aard. Eiseres hoeft naar het oordeel van de kantonrechter niet te tolereren dat er in de door haar verhuurde woningen illegale prostitutie plaatsvindt, ook al zou dit maar enkele dagen hebben geduurd. Van eiseres kan in dit opzicht niet worden gevergd dat zij de huurovereenkomst met gedaagde voortzet.

4.7. De kantonrechter is van oordeel dat uit het voorgaande volgt dat de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde kan worden toegewezen. Gezien het feit dat gedaagde heeft aangegeven dat het moeilijk zal worden om andere woonruimte te vinden en hij zich daarvoor naar alle waarschijnlijkheid zal moeten wenden tot de vrije huursector, zal de kantonrechter de termijn van ontruiming van de woning stellen op 3 maanden na betekening van het vonnis.

4.8. De gevorderde dwangsom zal worden afgewezen aangezien eiseres met de toewijzing van de veroordeling tot ontruiming al een titel heeft om via de weg van de reële executie tot gedwongen ontruiming over te gaan. Eiseres heeft onvoldoende gemotiveerd onderbouwd waarom zij dan nog een dwangsom als extra prikkel nodig heeft om tot ontruiming over te gaan.

4.9. Gedaagde zal, als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van de procedure

5. De beslissing

De kantonrechter:

ontbindt de huurovereenkomst tussen eiseres en gedaagde betreffende de woning aan te

veroordeelt gedaagde om binnen drie maanden na betekening van dit vonnis het gehuurde aan te | te ontruimen en te verlaten en al diegenen die zich daar van zijnentwege bevinden en al hetgeen zich daar van zijnentwege bevindt, alsmede het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde, geheel en ter vrije beschikking aan eiseres te stellen;

veroordeelt gedaagde in de kosten van dit geding aan de zijde van eiseres tot op heden begroot op € 95,43 aan exploitkosten, € 923,-,-- aan griffierecht en € 600,-,-- aan salaris gemachtigde ;

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr. M.E. Bartels, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 25 september 2014.

VOOR GROSSE
De griffier van de rechtbank Oost-Brabant
Kanton 's-Hertogenbosch