



Ontruimingsvonnis

Ontruimingsvonnis als incassomiddel

Onder meer bij huurachterstand bestaat de mogelijkheid de huurovereenkomst door de kantonrechter te laten ontbinden met veroordeling tot ontruiming van het gehuurde. In de rechtspraak is dit van alle dag. Met name ná de ontbinding van de huurovereenkomst spelen er onduidelijkheden te ontstaan.

Kan met een ontruimingsvonnis worden geregeld en zo ja, in welke tijdsduur?

Indien na de regeling geen gebruik meer wordt gemaakt van de ontruimingsbevoegdheid, ontstaat er dan een nieuwe huurovereenkomst?

Antwoord op deze vragen is volledig afhankelijk van de situatie en de daaromtrent gemaakte afspraken tussen partijen.

In dit artikel wordt gemakshalve gesproken over verhuurder en huurder, ook indien de huurovereenkomst door de rechter inmiddels is ontbonden en per definitie aldus sprake zou dienen te zijn van gewezen verhuurder (gebruikgever) en gewezen huurder (gebruiker).

Regeling met ontruimingsvonnis:

Indien er sprake is van forse huurachterstand, in de regel drie of meer onbetaald gelaten maandverplichtingen, dan kan de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vorderen. Na toewijzing beschikt de verhuurder over een ontruimingstitel, waarbij de huurovereenkomst krachtens vonnis is ontbonden. Uit commercieel oogpunt gezien wenst de verhuurder geen leegstand, maar wel betaling van de achterstand. Aanzegging ontruiming is veelal de stok achter de deur om betaling te verkrijgen. Het doel is alsdan niet om tot daadwerkelijke ontruiming te geraken. Partijen komen een afbetalingsregeling overeen, en indien gemaakte afspraken niet worden nagekomen, dan volgt alsnog ontruiming. Kan dat?

Ja, mits de afbetalingsregeling goed en sluitend is omschreven, waarbij de bevoegdheid tot ontruiming uitdrukkelijk is voorbehouden. Zolang de afbetalingsregeling duurt, kan er geen sprake zijn van voldoening van huur. Immers, de huurovereenkomst is ontbonden. Er dient derhalve onderscheid te worden gemaakt in betaling van de krachtens vonnis verschuldigde hoofdsom, inclusief alle kosten en rente, en voldoening van de "lopende" maandverplichtingen. Laatstgenoemde verplichtingen dienen als schadevergoedingen ter zake voortgezet gebruik in rekening te worden gebracht. Daar veelal huurnota's worden verzonden, is het aan te bevelen in de onderliggende overeenkomst melding te maken dat de huurnota's betrekking zullen hebben op de vergoeding van het voortgezet gebruik, tot aan het moment dat de vordering zal zijn voldaan c.q. zullen betalingen met omschrijving "huur", door verhuurder worden aangemerkt als zijnde ontvangen ter zake gebruikersvergoeding, tot aan het moment dat de vordering zal zijn voldaan. In tijdsduur is een afbetalingsregeling van maximaal 6 (maand)termijnen te rechtvaardigen.



De verhuurder ondervindt onherroepelijk problemen zodra de regeling neigt tot onbepaalde tijd. Het constant dreigen met de executiemaatregel gerechtelijke ontruiming, zonder daadwerkelijk te effectueren, is bij menig executiegeschil ten nadele van de verhuurder beslist. De rechtsprekende macht is in dit soort gevallen (veelal) van oordeel dat een dusdanige gedraging aansluit bij een steeds meer ingang vindende gewoonte om een verkregen ontruimingsvonnis, allereerst en veelal uitsluitend te gebruiken als incassomiddel onder dreiging van eventuele ontruiming bij niet-betaling en na ontvangst van het krachtens vonnis toegewezen, verdere executie voor onbepaalde tijd op te schorten en zo nodig te laten herleven bij later optredende betalingsachterstand. Zulks is niet bevorderlijk voor de helderheid in de rechtsverhouding tussen de betreffende partijen.

Niet valt in te zien waarom niet onverwijld uitvoering zou kunnen worden gegeven aan een vonnis tot ontruiming, waar veelal door de verhuurder is gesteld dat wegens de toenemende huurschuld onverwijld ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde is geboden, teneinde door het aantrekken van een nieuwe huurder de schade zoveel mogelijk te beperken. Een talmende houding van de verhuurder dient in de meeste gevallen alsdan in zijn nadeel te worden uitgelegd.

Pres. Rb. Utrecht 1 maart 1994, KG, 136

Ontruimingsvonnis uit 1989 mag niet meer ten uitvoer gelegd worden nu door de houding van de verhuurder de huurder er op mocht vertrouwen dat de verhuurder definitief had afgezien van tenuitvoerlegging. Bovendien heeft de huurder inmiddels de huurachterstand en kosten waarop het vonnis gebaseerd was voldaan en mag het vonnis niet voor daarna ontstane kosten worden tenuitvoer gelegd.

Arr.Rb. 's-Hertogenbosch 24 juni 1993; 27 juli 1993, KG 1993, 305

Uit de uit het ontruimingsvonnis voortvloeiende betaling gedurende 4 maanden van het maandelijks huurbedrag valt de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst niet af te leiden, evenmin als uit de vervolgens tussen partijen getroffen regeling, krachtens welke de huurder in het gehuurde werd gedoogd, mits hij het bij die regeling vastgestelde bedrag betaalde.

De vraag of verhuurder, na de huurder ondanks het ontruimingsvonnis in het gehuurde te hebben gelaten, misbruik van bevoegdheid maakt door alsnog tot ontruiming over te gaan, dient te worden beantwoord niet aan de hand van verhouding tussen het bedrag van de achterstand op grond waarvan de ontruiming is bevolen en de nieuwe achterstand, maar aan de hand van de duur van de termijn gedurende welke de verhuurder de huurder in het gehuurde heeft gelaten. Executie van het vonnis meer dan één jaar nadat het is geweest, levert in beginsel misbruik van bevoegdheid op.

Ter voorkoming van bovengenoemde rechterlijke beslissingen, is het van belang de onderlinge afspraak juridisch kort te sluiten, opdat bij eventuele staking van de betaling, daaronder begrepen voldoening van de "lopende" schadevergoedingen ter zake voortgezet gebruik, onverkort tot gerechtelijke ontruiming kan worden overgegaan.



Voorts is het van belang de huur-incasso goed te doen begeleiden, in die zin dat niet op oneigenlijke grond een "ontruimingsvonnis" zal worden gehaald. Met eventuele huurbetalingen dient rekening te worden gehouden. In principe geldt de meldingsplicht vóór de 1e zittingsdag, doch niet minder geldt de verplichting tot aankondiging hangende de procedure. Het op oneigenlijke gronden behalen van een ontruimingstitel en het executeren in de vorm van gerechtelijke ontruiming op basis van een reeds achterhaald vonnis, zal door de kort geding rechter (thans: voorzieningenrechter) in het kader van een aanhangig gemaakt executiegeschil onvoorwaardelijk worden afgestraft:

Pres. Rb. Amsterdam 24 februari 1994, KG 1994, 106

Verbod executie ontruimingsvonnis omdat dit vonnis van de Kantonrechter op onjuiste feitelijke gegevens berust, nu de gehele huurschuld vóór het wijzen van het vonnis was afgelost.

Nieuwe huurovereenkomst?

Indien de onderlinge afspraak uiteindelijk heeft geresulteerd in betaling van de hoofdsom en de "lopende" verplichtingen tevens zijn ontvangen, dan is het moment bereikt dat het vonnis niet meer ten uitvoer kan worden gelegd. Daarbij is tevens de bevoegdheid van gerechtelijke ontruiming ontnomen.

Is er nu een nieuwe huurovereenkomst tussen partijen ontstaan? Hieromtrent zijn de meningen verdeeld.

Schrijver dezes is de mening toegedaan dat alsdan geacht kan worden dat partijen de "oude" huurovereenkomst gestand hebben gedaan, onder dezelfde voorwaarden en condities als vóór het uitspreken van de ontbinding van de huurovereenkomst in rechte, althans de verhuurder kan dit uitdrukkelijk bedingen in de hiervoor gememoreerde afbetalingsregeling.

In de praktijk is de instandhouding van de voorheen tussen partijen gesloten huurovereenkomst een gemakkelijke oplossing. De huurovereenkomst waarvan de huurder krachtens indeplaatsstelling in de plaats is getreden van een ander en de reeds eerder gestand gedane ontbonden huurovereenkomst, vallen ook onder deze werking. Ingangsdatum en optietermijnen blijven onveranderd en alle overige -bijzondere- bepalingen blijven van kracht. Uiteraard staat het partijen vrij een nieuwe huurovereenkomst met elkaar aan te gaan.

Nieuwe huurachterstand:

Bij een eventuele ontstane nieuwe huurachterstand is de verhuurder rechtens gehouden een nieuwe vordering in te stellen jegens haar huurder. Het "oude" vonnis is niet meer bruikbaar, omdat de grondslag waarop dat vonnis was verkregen als vervallen moet worden beschouwd.

President Rechtbank Amsterdam, 28 oktober 1993, WR 1994-1, pag 3

Na het ontruimingsvonnis heeft de huurder alle achterstallige huur en kosten betaald en heeft de verhuurder de nadien betaalde gebruikersvergoeding zonder voorbehoud geaccepteerd, terwijl geen betalingsachterstanden zijn ontstaan. De huurder mocht er op rekenen dat niet meer zou worden ontruimd.



Conclusie:

Ter voorkoming van leegstand is het mogelijk met een ontruimingsvonnis te regelen, mits juridisch getoetst. De onderliggende overeenkomst zal uitdrukkelijk melding dienen te maken dat verhuurder zijn rechten reserveert ten aanzien van de gerechtelijke ontruiming, zodra de huurder op enig moment met tijdige betaling in gebreke blijft. Op dat moment is de (restant)vordering direct en volledig opeisbaar. Indien integrale betaling uitblijft, dan behoort de ontruiming tot de mogelijkheid.

Bij een eventueel uit naam van de huurder (lees: gebruiker) aanhangig gemaakt executiegeschil, kan de verhuurder (lees: gebruikgever) een beroep doen op de onderliggende overeenkomst. Indien dit bescheid goed is onderbouwd en juridisch sluitend is geformuleerd, dan wordt minder risico gelopen dat in het nadeel van de verhuurder zal worden beslist c.q. zal een verbod van de tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis minder snel worden gehonoreerd.

Ook hier geldt de stelregel: voorkómen is (soms) beter dan vóórkomen.

