

Ontruiming van het gehuurde wegens structureel niet tijdig betalen.

In de jurisprudentie wordt aangenomen dat een huurachterstand van drie maanden in beginsel voldoende grond oplevert voor ontruiming van het gehuurde. Echter, ook zonder dat aan deze eis is voldaan, kan reden bestaan voor ontruiming.

Een voorbeeld is het structureel niet-tijdig betalen van de huur. Het juridische kader, zoals hieronder beschreven is ontleend aan uitspraken van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 13 maart 2012 en van de Rechtbank Rotterdam (Kantonrechter) d.d. 12 juli 2013. De vindplaatsen zijn [ECLI:NL:GHAMS:2012:BW2064](#) en [ECLI:NL:RBROT:2013:6944](#).

1. Uitgangspunt.

Op de ontbinding van een huurovereenkomst is het regime van het algemene verbintenissenrecht en het stelsel van artikel 6:265 BW van toepassing. Ingevolge artikel 6:265 lid 1 BW geeft iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortschietende partij aantoont dat de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt of een geslaagd beroep doet op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.

2. Gjanovitch/Schwartz- arrest. Tijdig betalen wezenlijke verplichting.

Hoewel de huurder de huurachterstand in de loop van de procedure heeft ingelopen, maakt dat zijn tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst niet ongedaan. Immers, het is blijvend onmogelijk om de niet (tijdig) nagekomen verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst alsnog tijdig na te komen (vgl. HR 11 januari 2002, NJ 2003, 255 - Gjanovitch/Schwartz). Het staat dan ook vast dat huurder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens verhuurder. Het beroep van huurder op zijn persoonlijke omstandigheden ontslaat hem niet van zijn betalingsverplichting jegens verhuurder.

Voor zover huurder een beroep doet op de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming overweegt de kantonrechter dat het (tijdig) betalen van de huur een wezenlijke verplichting is voor de huurder en dat het daarmee (herhaaldelijk) in gebreke blijven niet van een zo geringe betekenis is dat daardoor de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd. Dat betekent dat ontbinding van de huurovereenkomst getoetst aan artikel 6:265 BW toewijsbaar is.

3. Beperkende werking redelijkheid en billijkheid. Volle afweging van de belangen van partijen.

De huurder kan een beroep doen op artikel 6:2 lid 2 BW jo. artikel 6:248 lid 2 BW, waarin is bepaald dat een tussen partijen krachtens wet, dan wel krachtens overeenkomst geldende regel niet van toepassing is voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Bij de toetsing aan de redelijkheid en billijkheid is een volle afweging van de belangen van partijen aan de orde. In dat verband heeft huurder bij de kantonrechter aangevoerd dat hij graag in het gehuurde wil blijven wonen, omdat hij daar al 25 jaar woont en ontruiming in deze moeilijke jaren een klap zou betekenen die hij niet te boven zal komen.

De kantonrechter is van oordeel dat deze omstandigheid in beginsel niet dermate bijzonder en zwaarwegend is dat het woonbelang van de huurder dient te prevaleren boven het belang van de verhuurder bij een huurder die tijdig de huur betaalt. Echter, onder de gegeven omstandigheden slaat de belangenafweging naar het oordeel van de kantonrechter tóch door in het voordeel van de huurder.

4. Aanzienlijke verbetering betalingsgedrag. Bedrijfsbelang, belangen van derden.

Het hof wil niet de ogen sluiten voor het feit dat vanaf midden 2009 wel degelijk een aanzienlijke verbetering van het feitelijke betalingsgedrag heeft plaatsgehad, die ook na het bestreden vonnis lijkt te hebben aangehouden. Weliswaar wordt hierdoor de wanprestatie uit het verleden niet goedge maakt, maar bij de beoordeling van de ontbindingsvordering mag ook met zulke latere feiten rekening worden gehouden. In het licht van de sterke verbetering van het betalingsgedrag vindt het hof voldoende grond om de ontegenzeggelijke wanprestatie van huurder als van zodanig geringe betekenis aan te merken dat die op dit moment de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt en aldus huurder nog een laatste kans te geven.

Bij de overweging om de huurder nog een (laatste) kans te bieden kent het hof grote betekenis toe aan haar bedrijfsbelang en aan de noodzakelijkerwijs bij het bedrijf betrokken belangen van derden, zoals werknemers. Dat de huurder het café eenvoudig elders zou kunnen voortzetten, zoals de verhuurder suggereert, acht het hof niet aannemelijk. De huurder heeft immers in ruim dertig jaar een mede aan de locatie gebonden goodwill opgebouwd.

Peter de Booi, 17 september 2013.