

RECHTBANK AMSTERDAM

Zaaknummer: [REDACTED] CV EXPL [REDACTED]

Vonnis van 3 april 2025

in de zaak van

[REDACTED]
te Amsterdam,
eisende partij in de hoofdzaak en in het incident,
hierna te noemen: [REDACTED]
procederend in persoon,

tegen

[REDACTED]
te Amsterdam,
gedaagde partij in de hoofdzaak en in het incident,
hierna te noemen: [REDACTED]
gemachtigde: mr. B. Blanckenburg.

1. De procedure

1.1. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 13 februari 2025;
- de e-mails van 5 en 12 februari 2025 van [REDACTED] met producties;
- de e-mail van 20 februari 2025 van [REDACTED] met een verzoek om een voorlopige voorziening, met producties;
- de e-mail van 21 februari 2025 van [REDACTED] met een productie;
- de e-mail van 1 maart 2025 van [REDACTED] met een wijziging van eis in het incident, met producties;
- de e-mail van 9 maart 2025 van [REDACTED] met een productie.

1.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 maart 2025. Op de mondelinge behandeling is [REDACTED] verschenen met haar ex-partner. [REDACTED] is verschenen met haar moeder, bijgestaan door haar gemachtigde. De kantonrechter heeft op de mondelinge behandeling beslist de akte indiening producties van [REDACTED] die zij een dag voor de zitting heeft ingebracht en waartegen [REDACTED] bezwaar heeft gemaakt, buiten beschouwing te laten vanwege de termijnoverschrijding. De akte en de twee producties maken aldus geen onderdeel uit van het procesdossier. [REDACTED] heeft ter zitting haar eis in het incident en in de hoofdzaak verminderd. Ten slotte is in het incident en in de hoofdzaak vonnis bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. [REDACTED] verhuurt met ingang van 1 november 2023 aan [REDACTED] een studio aan de [REDACTED] terdam, tegen betaling van een huurprijs van € 950,00 per maand. In de huurovereenkomst is het volgende over de duur en de opzegging bepaald:

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 1 jaar, ingaande op 01-11-2023 voor tenminste 12 maanden met mogelijkheid tot verlenging van maximaal 1 jaar.

(...)

3.3. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient schriftelijk te geschieden. In tegenstelling tot artikel 18.2 van de algemene bepalingen volstaat een mail.

(...)

3.5. Verhuurder heeft de intentie de in het verleden zelfstandig gemaakte gedeelte van de woning weer te betrekken bij de woning. De zelfstandige studio zal na verbouwing slaapkamer worden van de jongste dochter van verhuurder. De verbouwing staat gepland op 01-11-2024. Deze datum kan, alleen door de verhuurder, maximaal verschoven worden naar 31-10-2025. Voorgaande is de beschrijving van de diplomatenclausule.

3.6. Verhuurder heeft een opzegtermijn van 3 maanden waarvan de eerste datum waarop het verhuurder toegestaan is om het opzegtermijn in te laten gaan 31-07-2024 is. (...)"

2.2. Op 11 juni 2024 heeft [REDACTED] de volgende twee berichten via WhatsApp aan [REDACTED] gestuurd: *"Vertel bij deze ook alvast dat juli eraan zit te komen.... Op 31 juli stuur ik je bericht dat ik onze huurovereenkomst opzeg per 1 november 2024. Dacht laat het je alvast weten zodat je nu al kan zoeken naar vervangende ruimte. (...)"*

En: *"Kan vanaf nu gebeld worden. Alvast qua verwachtingsmanagement. Ik ga je contract niet verlengen. O.a. ook vanwege de nieuwe wet en regelgeving..."*

2.3. Op 31 juli 2024 heeft [REDACTED] bij brief het volgende aan [REDACTED] kenbaar gemaakt: *"Zoals al aangekondigd via Whatsapp op 11 juni 2024 zeg ik onze huurovereenkomst op per 1 november 2024. Mocht je eerder andere woonruimte vinden dan kan je met een opzegtermijn van 1 maand onze huurovereenkomst zelf opzeggen. Ik hoop zeer dat je snel een vervangende woonruimte vindt."*

2.4. Op 11 augustus 2024 heeft [REDACTED] het volgende gemaild aan [REDACTED] *"Kan je nog even via de mail bevestigen dat je de huuropzegging hebt gelezen en de studio schoon en leeg oplevert op 1 november 2024?"*

2.5. Op 14 augustus 2024 heeft [REDACTED] het volgende geantwoord: *"Ik heb het gelezen en geef hierbij aan dat de studio op of voor die datum leeg en schoon is opgeleverd."*

2.6. [REDACTED] heeft in oktober 2024 [REDACTED] meermaals verzocht een afspraak te maken voor een eindinspectie. Op 31 oktober 2024 heeft [REDACTED] gereageerd dat zij een beroep doet op huurbescherming en dat zij het gehuurde niet zal verlaten.

3. Het geschil

In het incident ex artikel 223 Rv

3.1. [REDACTED] vordert – samengevat en na wijziging van eis – bij wijze van voorlopige voorziening primair de ontruiming van het gehuurde door [REDACTED] en subsidiair [REDACTED] te veroordelen haar toegang tot het gehuurde te verlenen voor inspecties en bezichtigingen en haar medewerking te verlenen aan de noodzakelijke werkzaamheden voor de verkoop van de woning.

In de hoofdzaak

3.2. [REDACTED] vordert – samengevat en na wijziging van eis – bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis de ontruiming van het gehuurde door [REDACTED] binnen 48 uur. Daarnaast vordert zij een gebruiksvergoeding van € 31,15 per dag voor iedere dag dat [REDACTED] het gehuurde na 1 november 2024 in gebruik heeft, met veroordeling van [REDACTED] in de proceskosten, vermeerderd met rente.

3.3. [REDACTED] legt aan haar vordering ten grondslag dat zij de huurovereenkomst heeft opgezegd per 1 november 2024 en dat [REDACTED] daarmee heeft ingestemd. De huurovereenkomst is dan ook per 1 november 2024 beëindigd en [REDACTED] verblijft sindsdien zonder recht of titel in het gehuurde. [REDACTED] heeft belang bij een ontruiming op zo kort mogelijke termijn.

3.4. [REDACTED] voert verweer. [REDACTED] betwist dat zij heeft ingestemd met de opzegging. Verder is de opzegging niet rechtsgeldig omdat deze niet aan de eisen van de diplomatenclausule voldoet. De huurovereenkomst is dan ook niet beëindigd. Bij een eventuele toewijzing van de vordering van [REDACTED] verzoekt [REDACTED] haar een ontruimingstermijn van ten minste drie maanden te verlenen.

4. De beoordeling

In de hoofdzaak

4.1. De kernvraag is of [REDACTED] met de huuropzegging van [REDACTED] heeft ingestemd. Bij beantwoording van deze vraag gaat het om de uitleg van de e-mail van 14 augustus 2024 van Draijer. Bij deze uitleg komt het niet alleen aan op de taalkundige uitleg van de in de e-mail gekozen bewoordingen, maar tevens op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs daaraan en aan elkaars gedragingen en verklaringen over en weer mochten toekennen en op hetgeen zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij zijn alle omstandigheden van het geval van belang, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen.

4.2. In de e-mail van 14 augustus 2024 bevestigt [REDACTED] aan [REDACTED] dat zij de huuropzegging heeft gelezen en het gehuurde op 1 november 2024 leeg en schoon zal opleveren. Dit kan taalkundig gezien niet anders worden uitgelegd dan dat [REDACTED] ondubbelzinnig met de beëindiging van de huur heeft ingestemd. [REDACTED] heeft ter zitting in dat kader weliswaar aangevoerd dat de e-mail moet worden gelezen in de context van het gesprek tussen partijen en dat zij in de periode rondom het versturen van die e-mail

meermaals via WhatsApp bezwaar heeft gemaakt tegen de beëindiging, maar zij heeft nagelaten dit met stukken te onderbouwen. Nu [REDACTED] dit gemotiveerd heeft weersproken, gaat de kantonrechter daaraan voorbij.

4.3. [REDACTED] heeft geen andere feiten en omstandigheden naar voren gebracht die voor een andere dan de taalkundige uitleg van de e-mail pleiten. De kantonrechter komt dan ook tot het oordeel dat [REDACTED] ten tijde van het verzenden van de e-mail op 14 augustus 2024 instemde met het eindigen van de huur op 1 november 2024 en dat [REDACTED] daarop ook mocht vertrouwen. Daarmee is een einde gekomen aan de huurovereenkomst met ingang van 1 november 2024 (artikel 7:272 lid 1 BW). Dat [REDACTED] wellicht bij het naderende einde van de huurovereenkomst spijt heeft gekregen van haar beslissing kan zo zijn, maar dit kan niet aan Andrews worden tegengeworpen. Gelet op de schriftelijke instemming van [REDACTED] met de huuropzegging is niet van belang of de opzegging al dan niet op grond van de diplomatenclausule rechtsgeldig is gedaan. Dit betekent dat [REDACTED] met ingang van 1 november 2024 zonder recht of titel in het gehuurde verblijft en dat de vordering tot ontruiming in zoverre voor toewijzing gereed ligt.

4.4. [REDACTED] heeft verzocht haar een ontruimingstermijn van ten minste drie maanden te verlenen. Hoewel de kantonrechter begrijpt dat [REDACTED] mede gelet op haar studie en haar gezondheid, belang heeft bij een langere ontruimingstermijn, moet dit belang wijken voor het belang van [REDACTED] verblijft inmiddels vijf maanden zonder recht of titel in het gehuurde waardoor zij al enige tijd heeft gehad om naar alternatieve huisvesting te zoeken. Bovendien heeft [REDACTED] gelet op de aankoop van haar nieuwe woning en de bijbehorende financiering, een belang bij een spoedige ontruiming van het gehuurde. Een ontruimingstermijn van 48 uur zoals [REDACTED] heeft gevorderd acht de kantonrechter echter te kort, zodat zij de termijn zal vaststellen op zeven dagen na betekening van het vonnis.

4.5. De kantonrechter gaat ervan uit dat [REDACTED] gedurende de ontruimingstermijn aan [REDACTED] toegang tot het gehuurde verstrekt voor zover dat nodig is voor het maken van foto's of een inspectie ten behoeve van de verkoop van de woning, zoals zij ter zitting ook heeft toegezegd.

4.6. [REDACTED] is verplicht om vanaf 1 november 2024 totdat zij het gehuurde zal hebben ontruimd aan [REDACTED] een gebruiksvergoeding te betalen, die zal worden begroot op het bedrag per dag dat overeenkomt met de tussen partijen afgesproken huur van € 950,00 per maand. Nu uit het dossier blijkt dat [REDACTED] vanaf 1 november 2024 tot en met februari 2025 aan haar verplichting heeft voldaan, zal de gevorderde betaling van een gebruiksvergoeding als na te melden worden toegewezen.

4.7. [REDACTED] is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [REDACTED] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	136,72	
- griffierecht	€	87,00	
- verletkosten	€	50,00	
- nakosten	€	20,00	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	293,72	

4.8. De wettelijke rente over de proceskosten zal worden toegewezen met inachtneming van de in het dictum te bepalen termijn.

In het incident

4.9. [REDACTED] heeft, in afwachting van de beslissing in de hoofdzaak, een voorlopige voorziening ex artikel 223 Rv gevorderd. Omdat in dit vonnis al in de hoofdzaak zal worden beslist, heeft [REDACTED] bij de incidentele vordering geen belang meer en behoeft deze verder geen bespreking. Deze vordering zal derhalve worden afgewezen.

4.10. [REDACTED] is in het ongelijk gesteld en moet de proceskosten betalen. Gelet op de samenhang met de hoofdzaak worden deze begroot op nihil.

5. De beslissing

In de hoofdzaak

De kantonrechter

5.1. veroordeelt [REDACTED] om het gehuurde binnen zeven dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en ter beschikking van [REDACTED] te stellen, welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;

5.2. veroordeelt [REDACTED] om met ingang van 1 maart 2025 aan [REDACTED] voor iedere dag dat zij het gehuurde in gebruik houdt een gebruiksvergoeding te betalen, begroot op het bedrag dat overeenkomt met de tussen partijen afgesproken huur van € 950,00 per maand;

5.3. veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten van € 293,72, te vermeerderen met de kosten van betekening, te voldoen binnen veertien dagen na betekening van het vonnis en te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag tot de dag van algehele voldoening;

5.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af;

In het incident

5.6. wijst de vordering af;

5.7. veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten gevallen aan de zijde van [REDACTED] begroot op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. A. Sissing, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 3 april 2025.

58984

Voor grosse conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam