

## WR 2015/81

Rechtbank Limburg 28 oktober 2014, nr. 3495317 CV EXPL 14-10953

(Mr. E.P. van Unen)

m.nt. mr. J.J.L. Boudewijn

(art. 237 lid 3 Rv)

ECLI:NL:RBLIM:2014:9111

### **Woonruimte – procesrecht: kunnen gevorderde ontruimingskosten tegelijk met de ontruiming worden toegewezen? (zie ook WR 2015/82)**

*Vordering tot ontruiming woonruimte wegens huurachterstand en beëindiging huurovereenkomst met wederzijds goedvinden. De gedaagde partij, voormalig huurder, is niet verschenen en bij verstek veroordeeld tot ontruiming van de woning en betaling van de huurachterstand. De op voorhand gevorderde ontruimingskosten worden afgewezen, nu zij volgens de kantonrechter niet onder de kosten ex art. 237 lid 3 Rv vallen en zij zich, zonder nadere toelichting, die niet door huurder gegeven is, niet lenen voor een (voorwaardelijke) begroting. Het bedrag van de kosten waarin de verliezende partij wordt veroordeeld wordt enkel bij het vonnis vastgesteld, voor zover die kosten vóór de uitspraak zijn gemaakt. Daarvan is bij ontruimingskosten geen sprake. Dit zijn namelijk kosten die ná het ontruimingsvonnis (mogelijk) worden gemaakt, daarom kan de vordering op dit onderdeel niet worden toegewezen.*

*Eisende partij:*

Keyota Beheer B.V., gevestigd te Landgraaf

*Gemachtigde:*

mr. N.E.M.A. Begas-Passau

tegen

*Gedaagde partij:*

M.J.F. Kaspori, wonend te Landgraaf

niet verschenen

Rechtbank Limburg (Kantonrechter Maastricht, voorzieningenrechter) 28 oktober 2014

(...)

### **2 De beoordeling**

2.1 Ten aanzien van de niet verschenen gedaagde Kaspori zijn de voorgeschreven formaliteiten en termijnen voor oproeping in acht genomen, zodat tegen hem verstek is verleend.

2.2 Uit de stellingen van Keyota vloeit voort dat zij een spoedeisend belang heeft bij de gevorderde voorlopige voorzieningen, zodat zij daarin ontvankelijk is.

2.3 De vorderingen komen de kantonrechter niet onrechtmatig of ongegrond voor en worden dan ook, behoudens op de hierna te noemen punten, toegewezen.

2.4 De gevorderde machtiging om de ontruiming te bewerkstelligen met behulp van de sterke arm zal worden afgewezen, omdat deze bevoegdheid reeds voortvloeit uit de artikelen 556 lid 1 jo. artikel 557 jo. artikel 444 Rv. De in het kader van de ontruiming gevorderde dwangsom zal ambtshalve worden gematigd en gemaximeerd zoals weergegeven in het dictum.

2.5 Er zal geen toepassing worden gegeven aan artikel 557a lid 3 Rv, nu de gevorderde ontruiming niet ziet op een persoon die geen persoonlijk recht op het gebruik van de gebouwde onroerende zaak heeft of heeft gehad maar op een (voormalige) huurder.

2.6 De op voorhand gevorderde ontruimingskosten zullen eveneens worden afgewezen, nu zij niet onder de kosten ex artikel 273 lid 3 Rv [bedoeld zal zijn art. 237 lid 3 Rv, red.] vallen en zij zich, zonder nadere toelichting, die niet door Keyota gegeven is, niet lenen voor een (voorwaardelijke) begroting. Immers wordt het bedrag van de kosten waarin de verliezende partij wordt veroordeeld enkel bij het vonnis vastgesteld, voor zover die kosten vóór de uitspraak zijn gemaakt. Nu daarvan bij ontruimingskosten geen sprake is, dit zijn namelijk kosten die ná het ontruimingsvonnis (mogelijk) worden gemaakt, kan de vordering op dit onderdeel niet worden toegewezen.

2.7 Gebleken is dat Keyota kosten heeft moeten maken om Kaspori buiten rechte te bewegen aan zijn (ontruimings- en betalings)verplichtingen te voldoen. De berekening van het gevorderde bedrag komt de kantonrechter redelijk voor, zodat dit onderdeel van de vordering wordt toegewezen.

2.8 Kaspori zal, als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De kosten aan de zijde van Keyota worden tot op heden begroot op:

dagvaarding:	€ 79,15
griffierecht:	€ 462,00
salaris gemachtigde:	€ 400,00
totaal:	€ 941,15

2.9 De nakosten en de wettelijke rente over de proceskosten zullen op de hierna in het dictum weergegeven wijze worden toegewezen.

### **3 De beslissing**

De kantonrechter

3.1 veroordeelt Kaspori om tegen bewijs van kwijting aan Keyota te betalen € 5570, vermeerderd met de wettelijke rente over € 4950 vanaf 6 november 2013 en over € 620 vanaf 15 oktober 2014, beide tot aan de dag der algehele voltoening,

3.2 veroordeelt Kaspori de woonruimte aan het Sunplein 2 Landgraaf, met alle zich daarin van zijnentwege bevindende personen en zaken, binnen zeven dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en onder afgifte der sleutels ter vrije beschikking van Keyota te stellen, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 250

voor iedere dag of gedeelte van een dag dat hij na betekening van dit vonnis met voldoening aan deze veroordeling in gebreke blijft, met een maximum van € 3500,

3.3 veroordeelt Kaspori in de aan de zijde van Keyota gerezen proceskosten, welke tot op heden worden begroot op € 941,15, bij gebreke van voldoening voor dat tijdstip te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na betekening van dit vonnis, tot aan de dag der algehele voldoening,

3.4 veroordeelt Kaspori, onder de voorwaarde dat hij niet binnen twee weken na inschrijving door Keyota volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:

- € 100 aan salaris gemachtigde,
- te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten daarvan,

3.5 verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

3.6 wijst het meer of anders gevorderde af.

#### Noot

Noot bij Rechtbank Limburg 28 oktober 2014 (ECLI:NL:RBLIM:2014:9111), WR 2015/81 en Hof Arnhem-Leeuwarden 28 oktober 2014 (ECLI:NL:GHARL:2014:8272), WR 2015/82.

#### Wie betaalt de kosten van ontruiming?

Twee uitspraken op één dag over een kwestie waarover in beginsel denk ik weinig discussie bestaat. Een persoon die krachtens een rechtsgeldig ontruimingsvonnis door een gerechtsdeurwaarder wordt ontruimd moet de daaraan verbonden kosten betalen aan de opdrachtgever van de gerechtsdeurwaarder (de executant). Op diverse plaatsen in de wet valt te lezen dat de kosten van de executie voor rekening van de geëxecuteerde komen (art. 3:277 lid 1 BW en art. 480, 524 en 551 Rv). Dit sluit denk ik goed aan bij het algemene rechtsgevoel. Iemand die moeite moet doen om datgene te verkrijgen waar hij recht op heeft, eerst door het voeren van een procedure en vervolgens door het executeren van het verkregen vonnis, heeft er ook recht op dat de kosten van die procedure en de executie voor rekening van zijn kennelijk onwillige wederpartij blijven.

Waarom wordt er dan toch, zelfs in meerdere instanties, over een dergelijke ogenschijnlijk eenvoudige kwestie geprocedeerd? Dat komt allereerst omdat over de hoogte van bepaalde kosten per definitie gediscussieerd kan worden. Zeker als het over in potentie arbeidsintensieve en dus kostbare werkzaamheden als een gerechtelijke ontruiming gaat. Een ontruiming behelst immers een soort gedwongen verhuizing. Art. 556 lid 1 Rv bepaalt dat een gedwongen ontruiming geschiedt door een deurwaarder. Maar iedereen begrijpt dat die deurwaarder dat niet alleen doet. Sterker nog, doorgaans houdt de deurwaarder slechts toezicht op de ontruiming en worden de werkzaamheden feitelijk door

een verhuisbedrijf of gespecialiseerd ontruimingsbedrijf uitgevoerd.

#### Executiekosten

Maar behalve het feit dat het dus om een aanzienlijke kostenpost kan gaan, vormt waarschijnlijk ook het ontbreken van een expliciete wettelijke basis aanleiding voor het voeren van dit soort procedures. Want het systeem van de wet en het rechtsgevoel mogen dan pleiten vóór de mogelijkheid de ontruimingskosten op de geëxecuteerde te verhalen, de wetgever heeft dat nergens met zoveel woorden vastgelegd. In art. 434a Rv staat wel hoe de kosten van ambtshandelingen van gerechtsdeurwaarders voor de bepaling van de kosten van tenuitvoerlegging worden bepaald. Namelijk overeenkomstig de bij algemene maatregel van bestuur vastgestelde (schuldenaars)tarieven. Dit is het Besluit tarieven ambtshandelingen gerechtsdeurwaarders (Btag.; Stb. 2001, 325). Daarmee is in ieder geval duidelijk hoe te handelen bij verhaalsexecutie, waarbij een executieopbrengst wordt gegenereerd. De bruto-executieopbrengst minus de kosten van de ambtshandeling van de gerechtsdeurwaarder overeenkomstig het Btag.-tarief levert de netto-executieopbrengst op, die aan de schuldeiser/beslaglegger toekomt of die pondspondsgewijs onder de schuldeisers/beslagleggers verdeeld wordt.

Maar hoe zit dat bij executiemaatregelen die in beginsel geen geldelijke opbrengst genereren, maar wel geld kosten zoals de gedwongen ontruiming en de executie tot afgifte van roerende zaken (art. 491 Rv). Daar is geen geldelijke executieopbrengst waarop de kosten van de ambtshandeling van de gerechtsdeurwaarder in mindering gebracht kunnen worden. Dus hoe wordt de executant dan schadeloos gesteld voor deze executiekosten? In de praktijk werden en worden deze kosten vaak meegenomen bij de verdere (verhaals)executie van het ontruimingsvonnis. Dat vonnis zal immers doorgaans in ieder geval ook een veroordeling tot betaling van proceskosten bevatten en vaak, als het om huurschuld gaat, een veroordeling tot betaling van huurschuld. Sedert een uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 16 oktober 2007 (ECLI:NL:RBSHE:2007:BB5738), welke uitspraak nadien wel navolging heeft gekregen, is die handelwijze echter niet onomstreden.

“Het feit dat de rechter in zijn vonnis de Woningstichting heeft gemachtigd de ontruiming van de betrokken woning zelf te bewerkstelligen op kosten van de gedaagde partij, wil nog niet zeggen dat de Woningstichting daarmee een executoriale titel heeft verkregen om die kosten op de gedaagde partij te verhalen.”

Zo overweegt de voorzieningenrechter in dat bewuste vonnis. Om daar vervolgens nog aan toe te voegen dat een veroordeling op voorhand ook niet goed denkbaar is, omdat de hoogte van die ontruimingskosten in hoge mate afhankelijk is van de feitelijke omstandigheden ten tijde van de ontruiming.

## **Ontruimingskosten vorderen tegelijk met ontruiming**

Sedert die uitspraak doen (gemachtigden van) verhuurders vaak toch pogingen om al in het ontruimingsvonnis een veroordeling tot vergoeding van de ontruimingskosten te verkrijgen, om te voorkomen dat partijen daar na de ontruiming nog eens een kostbare tweede procedure over moeten voeren. Alhoewel mij ook wel (niet gepubliceerde) uitspraken bekend zijn waarin een dergelijke vordering is toegewezen, is dat blijkens de hier gepubliceerde uitspraak van de kantonrechter van de Rechtbank Limburg niet vanzelfsprekend. Met overwegingen die lijken op die in de uitspraak van de voorzieningenrechter in Den Bosch uit 2007, wijst de kantonrechter de daarop gerichte vordering van de verhuurder af. Het betreft hier volgens de kantonrechter geen vóór de uitspraak gemaakte proceskosten in de zin van art. 237 lid 3 Rv. Opvallend is dat in hetzelfde vonnis aan nakosten wél wordt toegewezen een forfaitair bedrag ad € 100,00 aan salaris gemachtigde en de kosten van het exploot van betekening voor zover dat heeft plaatsgevonden. Waarom kunnen dan niet op diezelfde grondslag de ontruimingskosten worden toegewezen, zoals die zullen blijken uit het door de deurwaarder op te stellen proces-verbaal van ontruiming. Immers voor het doen van een gedwongen ontruiming bestaat net zo goed een Btag.-tarief als voor de betekening van het vonnis. Bovendien blijkt reeds uit art. 3:299 lid 3 BW dat de wetgever geen probleem heeft met een veroordeling tot betaling van kosten die op het moment van de veroordeling nog niet vaststaan, mits er later maar bescheiden zijn op grond waarvan de hoogte van die kosten kunnen worden vastgesteld. Een proces-verbaal van ontruiming, zijnde een authentieke akte, lijkt daartoe in het geval van ontruiming bij uitstek een geschikt document.

Uit een ander, hier niet gepubliceerd arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden eveneens van 28 oktober 2014 (ECLI:NL:GHARL:2014:8267), blijkt dat het ook in die zaak in eerste aanleg is mislukt om al een veroordeling van de geëxecuteerde tot betaling van de ontruimingskosten te verkrijgen. Ten tijde van het hoger beroep heeft de ontruiming echter inmiddels plaatsgevonden en zijn de kosten daarvan dus wel bekend. Het incidentele appel dat is ingesteld tegen de afwijzing van de vordering tot betaling van de ontruimingskosten wordt gehonoreerd. Het gerechtshof gaat voorbij aan de procedurele bezwaren die de huurder daartegen nog aanvoert en wijst de daadwerkelijk gemaakte ontruimingskosten toe, daarbij in het midden latend of die vordering (uiteraard zonder dat daarvoor destijds al een concreet bedrag genoemd kon worden) ook in eerste aanleg al toegewezen had kunnen worden.

## **Ontruimingskosten incasseren uit kracht van het ontruimingsvonnis**

De hier wel gepubliceerde uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 28 oktober 2014, WR 2015/82, geeft daarop evenmin eenduidig antwoord. Maar dit arrest lijkt wel weer de mogelijkheid te bieden dat ontruimingskosten reeds uit kracht van het ontruimingsvonnis op de

geëxecuteerde worden verhaald. Het hof refereert daartoe aan het systeem van de wet en meer in het bijzonder aan art. 3:297 BW. Dit artikel bepaalt dat indien een prestatie door tenuitvoerlegging van een executoriale titel wordt afgedwongen, dit dezelfde rechtsgevolgen heeft als vrijwillige nakoming. Vervolgens overweegt het hof:

“De daarmee (met de gedwongen ontruiming – JB) gepaard gaande kosten vallen onder artikel 237 lid 3 Rv, nu deze niet op voorhand zijn te begroten. Dat dit niet met zoveel woorden in de ontruimingsvonnissen is bepaald, is naar het oordeel van het hof niet relevant, nu dit voortvloeit uit de wet. De kantonrechter is geenszins gehouden alle consequenties die de wet aan een executoriale titel verbindt in het dictum op te nemen.”

Dit oordeel bezien in samenhang met het arrest van de Hoge Raad d.d. 19 maart 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1116) lijkt te impliceren dat anders dan de Rechtbank 's-Hertogenbosch in 2007 oordeelde, ontruimingskosten, in ieder geval zolang de hoogte ervan niet wordt betwist, op grond van een proceskostenveroordeling in het ontruimingsvonnis wel degelijk kunnen worden meegenomen in de verdere (verhaals) executie van het ontruimingsvonnis. De Hoge Raad overwoog immers in bedoeld arrest:

“De kostenveroordeling als bedoeld in art. 237 lid 1 Rv. heeft – anders dan het middel kennelijk tot uitgangspunt neemt – betrekking op zowel de voor als de na de uitspraak gemaakte kosten, en levert dus voor alle kosten een executoriale titel op. De in lid 3 bedoelde kosten zijn ten tijde van de uitspraak bekend en kunnen dus in de uitspraak worden begroot. De na de uitspraak ontstane kosten zijn uiteraard dan nog niet bekend. Voor het geval over de hoogte daarvan bij de executie een geschil rijst, kan de rechter het bedrag van deze kosten alsnog begroten op de voet van art. 237 lid 4 Rv.”

## **Wat zijn ontruimingskosten? En wat niet?**

De ontruimingskosten zullen normaliter blijken uit het proces-verbaal van ontruiming van de gerechtsdeurwaarder. Daarin kan de deurwaarder ook de kosten (verschotten) meenemen van de kruiers die onder zijn toezicht de inboedel aan de openbare weg plaatsen, mits de deurwaarder daarbij toepassing geeft aan art. 9 Btag. Dat houdt onder meer in dat hij deze kosten afzonderlijk aan de voet van zijn exploot vermeldt en een afschrift van de factuur van de kruiers aan zijn exploot hecht.

Met het aan de openbare weg plaatsen van de inboedel is de ambtelijke taak van de deurwaarder voltooid, zoals valt af te leiden uit een stokoud arrest van de Hoge Raad d.d. 30 januari 1928 (NJ 1928, p. 215). Dus meer kosten dan die gemoeid zijn met het uit de woning verwijderen en aan de openbare weg plaatsen van de inboedel kan de deurwaarder in zijn proces-verbaal niet meenemen. Indien de deurwaarder zich daaraan houdt, dan lijkt de kans op betwisting van de ontruimingskosten gering en kunnen deze dus op basis

van de proceskostenveroordeling in het ontruimingsvonnis op de geëxecuteerde worden verhaald. Worden de op deze manier begrote en vastgelegde ontruimingskosten toch betwist, dan valt te voorzien dat daarvoor eenvoudig een bevelschrift langs de weg van art. 237 lid 4 Rv verkregen kan worden. Er mag immers van uit worden gegaan, zo blijkt uit r.o. 5.5 van de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, dat de ontruiming behoorlijk heeft plaatsgevonden en dat de daarbij gemaakte kosten redelijk zijn. Het is aan de ontruimde schuldenaar om aannemelijk te maken dat die kosten onnodig zijn gemaakt, dan wel onredelijk hoog zijn.

Veelal zal een verhuurder met meer kosten worden geconfronteerd dan de enkele ontruimingskosten. Denk hierbij aan kosten voor het afvoeren en/of opslaan van de ontruimde inboedel, ongeacht of de verhuurder deze kosten zelf heeft gemaakt of dat deze door de gemeente aan hem in rekening zijn gebracht. Denk ook aan kosten voor het weer geheel schoonmaken, opknappen en verhuurklaar maken van de ontruimde woning. Deze kosten horen allen niet thuis in het proces-verbaal van ontruiming van de deurwaarder. Dit zijn geen ontruimingskosten en dus ook geen executiekosten. Wil een verhuurder ook deze kosten op de ontruimde bewoner verhalen, dan zal hij daarvoor wel nog steeds een aparte titel moeten halen.

Mr. J.J.L. Boudewijn

## WR 2015/82

Hof Arnhem-Leeuwarden 28 oktober 2014, nr. 200.135.439-01 (Mrs. J.H. Kuiper, R.E. Weening, mr. Koene)  
m.nt. mr. J.J.L. Boudewijn

(art. 237 lid 3 Rv; art. 3:297 BW)

ECLI:NL:GHARL:2014:8272

**Woonruimte – procesrecht – schadevergoeding: gedwongen ontruiming; ontruimingskosten vallen onder art. 237 lid 3 Rv; redelijke ontruimingskosten komen voor huurder, ook indien daarover niets in de ontruimingsvonnissen is opgenomen (zie ook WR 2015/81)**

*Huurder is op grond van de in kracht van gewijsde gegane ontruimingsvonnissen veroordeeld de woningen te verlaten en te ontruimen. Huurder heeft hieraan niet binnen de daaraan gestelde termijn voldaan. Hierdoor is huurder in de nakoming van zijn verplichtingen jegens verhuurders tekortgeschoten. Die verplichtingen zijn het noodzakelijke gevolg van het systeem van de executoriale titel, ex art. 3:297 BW. De met de gedwongen ontruiming gepaard gaande kosten vallen onder art. 237 lid 3 Rv, nu deze niet op voorhand zijn te begroten. Dat dit niet met zoveel woorden in de ontruimingsvonnissen is bepaald, is naar het oordeel van het hof niet relevant nu dit voortvloeit uit de wet. Door de ontruimingsvonnissen*

*niet vrijwillig na te leven is huurder schadeplichtig jegens verhuurders. De schade bestaat uit de kosten die verhuurders hebben moeten maken om de betrokken woningen door een deurwaarder te laten ontruimen. Die kosten komen in beginsel voor vergoeding in aanmerking. Vereist is slechts dat in de gegeven omstandigheden de kosten redelijk zijn. De kantonrechter heeft overwogen dat waar met aanwijzing van de deurwaarder als degene die bij uitsluiting bevoegd is een gedwongen ontruiming te effectueren wordt beoogd eigenrichting te voorkomen en een behoorlijke wijze van ontruiming te waarborgen, ervan uit mag worden gegaan dat de ontruiming behoorlijk heeft plaatsgevonden en de daarbij gemaakte kosten redelijk zijn, tenzij de schuldenaar aannemelijk maakt dat die kosten onnodig zijn gemaakt dan wel onredelijk hoog zijn. Tegen dit oordeel is niet gegriefd, zodat ook het hof hiervan dient uit te gaan.*

*Appellant:*

Menno Evert Woudstra, wonende te Ermelo

*Advocaat:*

mr. D.R. Changoer

tegen

*Geïntimeerden:*

1 Woonstichting Centrada, gevestigd te Lelystad

*Advocaat:*

mr. T. Mulder

2 Gerrit Jan Visser, wonende te Huizen

*Advocaat:*

mr. P.G.Th.M. Visser-Van Daal

Hof Arnhem-Leeuwarden (locatie Leeuwarden) 28 oktober 2014

(...)

### 3 De vaststaande feiten

3.1 Tussen partijen staan de volgende feiten vast als enerzijds gesteld en anderzijds onvoldoende weersproken.

3.2 Tussen Woudstra en Centrada heeft een huurovereenkomst bestaan met betrekking tot de woning aan het Galjoen 30-03 te Lelystad. De huurovereenkomst is door de kantonrechter van de rechtbank Zwolle-Lelystad in haar vonnis van 15 december 2010 ontbonden. Woudstra is door de kantonrechter veroordeeld om de woning binnen 14 dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en te verlaten en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Centrada te stellen, bij gebreke waarvan Centrada de woning kan doen ontruimen door een deurwaarder, die daarbij zonodig de hulp van de sterke arm kan inroepen.

3.3 Het vonnis is op 27 december 2010 aan Woudstra betekend. De deurwaarder heeft Woudstra bij exploit bevolen om het gehuurde binnen veertien dagen te ontruimen met de aanzegging dat de woning op 20 januari 2011 op kosten van Woudstra zal worden ontruimd indien Woudstra aan het bevel geen gevolg geeft.

3.4 De woning aan het Galjoen 30-03 is door Deurwaarderskantoor Hanemaayer & De Boer op 21 januari 2011