

AANBEVELING Huurachterstand en ontbinding en ontruiming

Expertgroep huurrecht 1e aanleg LOVCK 6 februari 2020

Het betreft hier een hernieuwing van de eerdere Aanbevelingen van het LOVCK (Landelijk Overleg Vakinhoud Civiel en Kanton) uit 2005 en 2006.

1. Ontbinding en ontruiming wegens (herhaalde) wanprestatie in verstekzaken

(eerder vastgesteld door het LOK (Landelijk Overleg Kantonsectorvoorzitters) op 6 februari 2006)

Deze Aanbeveling is een uitwerking van het arrest van de Hoge Raad van 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (het zg. Tenzij-arrest)

Een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst betreffende woonruimte alsmede tot ontruiming van het gehuurde wegens wanbetaling wordt in beginsel toegewezen, indien vaststaat dat sprake is van een huurachterstand ter grootte van drie maandtermijnen, met dien verstande dat:

- indien de huurprijs bij vooruitbetaling verschuldigd is, de lopende maand (indien niet betaald) onder deze drie maanden begrepen is, de lopende maand geldt als gehele maand;
- indien sprake is geweest van huurverhoging, een 'oude' maandtermijn als een volle maand wordt gerekend, mits de specificatie van de huurachterstand daaromtrent duidelijk is.

De vordering wordt afgewezen, indien de huurachterstand niet gelijk is aan een bedrag van tenminste driemaal de maandhuur.

Bovenstaande laat onverlet dat in procedures waarin door de huurder verweer wordt gevoerd, aanleiding kan bestaan aan de huurder een betalingstermijn (zoals een terme de grace) toe te staan, of dat (ander) maatwerk wordt toegepast, bijvoorbeeld door een voorwaardelijke ontbinding uit te spreken.

Een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst betreffende woonruimte alsmede tot ontruiming van het gehuurde wegens herhaalde wanbetaling wordt in beginsel toegewezen, indien gesteld en zonodig bewezen wordt dat de huurachterstand tenminste twee maanden bedraagt (indien de huurprijs bij vooruitbetaling verschuldigd is, de lopende maand daaronder begrepen) en de huurder minder dan een jaar voor de zitting reeds tot betaling van een huurachterstand is veroordeeld.

2. Toewijzing van toekomstige huurtermijnen

(eerder vastgesteld door het LOK op 12 december 2005)

Een vordering tot betaling van toekomstige huurtermijnen bij wijze van nakoming wordt in beginsel niet toegewezen, omdat ervan wordt uitgegaan dat partijen hun contractuele verplichtingen nakomen.



Een dergelijke vordering wordt wel toegewezen, wanneer niet dan wel niet voldoende gemotiveerd betwist is:

- dat nakoming zonder tekortkoming onmogelijk is, of
- dat de schuldeiser uit mededelingen van de schuldenaar heeft mogen afleiden dat deze in de nakoming tekort zal schieten, of
- dat de schuldeiser goede gronden heeft te vrezen dat de schuldenaar in de nakoming tekort zal schieten.

Let op: deze aanbeveling ziet op de vordering tot (toekomstige) nakoming van betaling van de huur, te onderscheiden van de vordering tot betaling van de huur bij wijze van schadevergoeding na ontbinding (en ontruiming) van het gehuurde. (Zie voor het geval de vordering is gegrond op artikel 6:277 BW: de Aanbeveling III Vordering toekomstige huurtermijnen van de expertgroep huurrecht 1e aanleg van het LOVCK (Vordering toekomstige huurtermijnen.)

3. Griffierecht bij vorderingen tot betaling van huurachterstanden alsmede tot ontbinding van huurovereenkomst en ontruiming

(eerder vastgesteld door het LOK op 12 december 2005)

Indien een vordering enerzijds de betaling van achterstallige huurtermijnen en anderzijds de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde betreft, wordt de hoogte van het griffierecht bepaald op grond van de hoofdsom in de dagvaarding, te vermeerderen met de gevorderde buitengerechtelijke incassokosten en gevorderde gespecificeerde, reeds vervallen rente.

Indien wordt vastgesteld dat een deel van de vordering ten onrechte in de dagvaarding is gevorderd, dan wordt bij toewijzing van de proceskosten aan de gedaagde alleen dat deel van het griffierecht toegewezen dat overeenkomt met de hoogte van de werkelijk verschuldigde achterstand ten tijde van het dagvaarden.