



Datum van : 13/11/2019
inontvangstneming

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht, voorzieningenrechter civiel

zaaknummer / rolnummer: C/13/670615 / KG ZA 19-842 FB/JT

Vonnis in kort geding van 19 september 2019

in de zaak van

de stichting

A,
gevestigd te Amsterdam,
eiseres in conventie bij gelijklopende dagvaardingen van 15 en 16 augustus 2019,
verweerster in voorwaardelijke reconventie,
advocaat mr. M. Scheeper te Amsterdam,

tegen

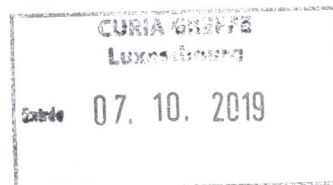
1. **B**,
wonende te Amsterdam,
gedaagde in conventie,
advocaat mr. C.M. Kraan te Amsterdam,
2. **C**,
wonende te Amsterdam,
gedaagde in conventie,
eiseres in voorwaardelijke reconventie,
advocaat mr. J.P. Alspeer te Amsterdam.

Partijen zullen hierna **A** [eiseres], **B** [gedaagde 1] en **C** [gedaagde 2] worden genoemd.

1. De procedure

Ter zitting van 5 september 2019 heeft [eiseres] gesteld en gevorderd overeenkomstig de in kopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben afzonderlijk verweer gevoerd met conclusie tot weigering van de gevraagde voorzieningen. [gedaagde 2] heeft in voorwaardelijke reconventie gevorderd overeenkomstig de in kopie aan dit vonnis gehechte akte. [eiseres] heeft de voorwaardelijke vordering in reconventie bestreden. [gedaagde 2] heeft voorafgaand aan de zitting een conclusie van antwoord ingediend. Alle partijen hebben producties en een pleitnota in het geding gebracht. Na verder debat hebben partijen verzocht vonnis te wijzen.

Ingeschreven in het register van het Hof van Justitie order nr. <u>1129849</u>		
Luxemburg	08. 10. 2019	De Griffier, voor deze
Fax/E-mail:	<u>Maria Manuela Ferreira</u> Maria Manuela Ferreira	
Neergelegd op:	<u>07.10.2019</u>	Hoofdadministrateur



Ter zitting waren voor zover van belang aanwezig:

- aan de zijde van [eiseres]: [...] en [...] (medewerkers woonfraude) met mr. Scheeper;
- [gedaagde 1] met mr. Kraan;
- [gedaagde 2] met mr. Alspeer.

2. De feiten

2.1. Met ingang van 12 april 2017 huurt [gedaagde 1] van [eiseres] de woning aan het adres [REDACTED] 1 HS te [REDACTED] Amsterdam (hierna: de woning). Het betreft een sociale huurwoning met een woonkamer, twee slaapkamers, een keuken, en een badkamer. De maandhuur bedraagt thans € 648,96.

2.2. Op de huurovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016 van toepassing (hierna: AVSW). Deze luiden voor zover van belang als volgt:

“Artikel 7: verplichtingen huurder / verbodsbepalingen

(...)

7.4 hoofdverblijf

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde onafgebroken zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien verhuurder gegronde redenen heeft om aan te nemen dat huurder niet zijn hoofdverblijf op het gehuurde heeft of heeft gehad, is huurder gehouden bewijs te leveren dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden of heeft gehad. Hierbij wordt voorshands aangenomen dat huurder geen rechtens te respecteren belang meer heeft bij het aanhouden van het gehuurde, indien huurder hier niet langer feitelijk verblijft.

(...)

7.8 gemeenschappelijke ruimten

Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder. Doet huurder dat toch, dan is de verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,00, onverminderd het recht van verhuurder om daarnaast volledige schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

7.9 tuin als opslagruimte

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van onder meer voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,00, onverminderd het recht van verhuurder om daarnaast volledige schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

(...)

7.14 onderverhuur

Het is huurder verboden het gehuurde, al dan niet tijdelijk, in zijn geheel onder te verhuren of aan

derden in gebruik af te staan. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten. Daarnaast is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete volledige schadevergoeding te vorderen.

7.15 vakantieverhuur

Het is huurder tevens niet toegestaan het gehuurde tijdelijk voor kortdurende periode(s) te verhuren als vakantieverblijf aan derden. Vakantieverhuur (bijvoorbeeld via Airbnb of Wimdu) wordt hetzelfde gesanctioneerd zoals bepaald in lid 14 van dit artikel.

7.16 poging onderverhuur

Het is huurder tevens niet toegestaan om het gehuurde op internet of anderszins aan derden aan te bieden voor verhuur. Poging onderverhuur wordt hetzelfde gesanctioneerd zoals bepaald in lid 14 van dit artikel.

7.17 kamerverhuur

Het is huurder verboden om een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, behoudens schriftelijk toestemming van de verhuurder. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1.000,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete volledige schadevergoeding, nakoming en/of ontbinding te vorderen.

7.18 inkomsten uit onderverhuur

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat alle door onderhuur verkregen inkomsten als schade van verhuurder worden aangemerkt die door huurder aan verhuurder dienen te worden afgedragen.

7.19 verdovende middelen

Het is huurder niet toegestaan in, op en/of aan het gehuurde (inclusief aanhorigheden) hennep te (doen) of laten kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten. Daarnaast is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete volledige schadevergoeding te vorderen.

(...)

Artikel: 15 Oplevering en inspectie

15.1 oplevering bij einde huur

De huurder is verplicht het gehuurde, zijnde de woonruimte met aan- en toebehoren, bij einde van de huurovereenkomst (bezem)schoon en ontruimd en onder afgifte van alle sleutels weer ter beschikking van de verhuurder te stellen. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 per kalenderdag, met een maximum van € 2500,00, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

(...)

Artikel 17: Verzuim

(...)

17.4 boetebeding bij niet-nakoming

Indien huurder tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit de huurovereenkomst, dan wel uit deze algemene voorwaarden, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,00 per kalenderdag met een maximum van € 5.000,- verschuldigd, onverminderd het recht van verhuurder om naast de boete schadevergoeding, nakoming en/of ontbinding te vorderen. Deze boete geldt niet ten aanzien van verplichtingen uit de huurovereenkomst, dan wel uit deze algemene voorwaarden waar reeds een specifieke boete voor is overeengekomen.

(...)"

2.3. Bij brief van 25 april 2019 heeft [eiseres] aan [gedaagde 1] bevestigd dat zij een betalingsachterstand heeft van in totaal € 1.297,92 en dat zij daarvoor samen een betalingsregeling zijn overeengekomen, te weten een afbetaling van acht maandtermijnen ter hoogte van € 162,24.

2.4. Op 14 mei 2019 heeft [eiseres] een melding van een omwonende ontvangen van een vermoeden van woonfraude. De melding zag tevens op overlast veroorzaakt door de poes van de bewoonster van de woning (een meisje van 20 jaar).

2.5. Op 19 juni 2019 hebben twee medewerkers van [eiseres] [... en ...], naar aanleiding van voornoemde overlastmelding, een onaangekondigd huisbezoek gebracht aan de woning. In het van dat bezoek opgemaakte verslag staat zakelijk weergegeven onder meer het volgende:

"Aangebeld en er werd opengedaan door een jonge dame. (...) Mevrouw stelde zich voor als de dochter van onze hoofdhuurster. (...) Wij gingen zitten op de bank en dochter vertelde meteen dat moeder niet vaak thuis is. Heeft ook een vriend waar ze veel verblijft. Relatie met moeder is slecht. (...) Dochter is [gedaagde 2] (...) [gedaagde 2] gaf aan dat ze niet op dit adres staat ingeschreven bij de Gemeente. mw [gedaagde 2] vertelde dat haar moeder dat niet wilde, in verband met toeslagen en aanslagen vanuit de gemeente en overheid. Mw [gedaagde 2] vertelde ook dat bij het begin van de huurovereenkomst [eiseres] is verteld dat ze met haar kindje meeverhuisd naar de [gedaagde 2] gaf aan dat dit ook geen probleem zou zijn als moeder maar haar hoofdverblijf houdt in de woning en dat mw [gedaagde 2] zich inschrijft bij de Gemeente. (...) Mw [gedaagde 2] gaf aan dat ze de huur aan moeder betaalde. En zelfs meer. Wij vertelden de huur, die is 649 euro. Nee, ik betaal veel meer zei ze. (...) Mw [gedaagde 2] gaf aan dat als haar moeder er is, zij slaapt op de luchtbed. (...)

Wij vroegen of we de woning even mochten zien. Dit mocht. De achterste kleine slaapkamer was van haar zoontje, hij had deze volledig in gebruik. Wij zagen inderdaad een kinderbed en verder de hele kamer vol met speelgoed. De grote slaapkamer achter de woonkamer stond een 2 persoonsbed. (...) Hier zou mw [gedaagde 2] slapen. (...) Mw [gedaagde 2] kon geen spullen laten zien van haar moeder Mw [gedaagde 2] heeft 15 jaar inschrijftijd bij Woningnet en reageerd bij voortduring op woningen. Ze woont hier nu 2 jaar, maar het wil allemaal niet zo lukken. Eten doet ze niet samen met haar moeder. (...) Buiten kwam net moeder, mw [gedaagde 1], aanrijden (...) Dochter hoorden wij nog tegen moeder zeggen ga je weer weg of kom je nog even binnen. (...)"

2.6. Bij brief van 24 juni 2019 heeft [eiseres] aan [gedaagde 1] meegedeeld dat zij vermoedt dat [gedaagde 1] de woning niet gebruikt conform de huurovereenkomst. [eiseres] heeft [gedaagde 1] uitgenodigd voor een gesprek op 1 juli 2019. [gedaagde 1] is verzocht om bewijsstukken omtrent haar woonsituatie mee te nemen.

2.7. Op 1 juli 2019 heeft het gesprek tussen [eiseres] [...] en [gedaagde 1] plaatsgevonden. In het van dat gesprek door [...] opgemaakte verslag staat onder meer het volgende:

"[gedaagde 1] verteld; Ik ben 3 weken terug gekomen uit Suriname, mijn moeder is overleden. (...) Mijn dochter woont bij mij. (...) 2 weken voordat ik uw woning kreeg ben ik vertrokken voor 7 weken

naar Suriname. Ik heb een tuinhuis, waar ik veel verblijf. Ik heb psychische problemen, hart problemen etc. Tuinhuis zit op de [REDACTED] 16. Hier zit ik 7 maanden per jaar, van april t/m oktober 2019. (...) Mijn relatie met mijn dochter [REDACTED] is niet goed. Ze moest uit haar tijdelijke woning en stond dus op straat met haar kind. Ik heb toen gezegd dat ik voor ik naar Suriname ga een woning regelen zodat je een dak boven je hoofd hebt. Ik had zelf ook een woning nodig, dus ik heb gereageerd met mijn 31 jaar wachtijd op de woning van [eiseres]. Mijn dochter is de woning in gegaan en ik ben voor een 2 maanden vertrokken naar Suriname. Ik ga vaker heen en weer naar Suriname. (...)

Ik heb een vriend in Weesp. (...) Hij slaapt nu in mijn tuinhuis. Ik kom niet zovaak in zijn woning in Weesp, (...) Het tuinhuis heb ik al 18 jaar. LY vraagt; waar verblijft u in de periode tussen november en maart als u niet op uw tuinhuis bent? Mw [gedaagde 1]; dan ben ik op de [REDACTED] of ergens anders. LY; hoe lang verblijft u dan op de [REDACTED] Mw [gedaagde 1]; ik verblijf gemiddeld 2 dagen per week op de [REDACTED] en dan slaap ik er alleen. Ik eet niet samen met mijn dochter. Ik heb de laatste 2 jaar ook in de wintermaanden in mijn tuinhuis gezeten. (...) Ik kan ook naar mijn zus, of andere dochters. Ik kan overal heen. (...) mw [gedaagde 1]; ik doe overal mijn boodschappen, net waar ik ben. (...) AD; betaalt uw dochter de huur. mw [gedaagde 1]; mijn dochter betaalt ongeveer 600 euro per maand. (...) Nu haar dochter veel gebruik maakt van de woning moet ze betalen. Ik heb haar niet laten inschrijven bij de Gemeente, want anders kost mij dat mijn huurtoeslag. (...) Mijn dochter en kleinkind staan ingeschreven op het adres [REDACTED] 24. (...) Ik heb mijn woning nodig voor inschrijving en een plek waar ik op terug kan vallen. LY; hoe lang en wanneer heeft de winterwoning gehad. Mw [gedaagde 1] de eerste 2 winters vanaf tekenen huurcontract. LY; dus u huurt vanaf april 2017 en de eerste 2 winters kon u verblijven in uw tuinhuis, omdat u een winterwoning had ivm vervangen dak. Mw [gedaagde 1]; ja klopt. Ik heb het huurcontract getekend en daarna vertrokken naar Suriname. Na 2 maanden terug en mijn tuinhuis ingetrokken. De eerste 2 winters had ik een winterwoning. (...) LY; samenvattend. U tekende het huurcontract. Bent voor 2 maande vertrokken naar Suriname. Bij terugkomst zat u in uw tuinhuis en uw dochter in uw woning. U kon de eerste 2 winters in tuinhuis verblijven, dus winter 2017/2018 en winter 2018/2018. Eigen 2 volledige jaren in uw tuinhuis. Mw [gedaagde 1]; ja dat klopt maar ik zat niet continu in mijn tuinhuis, zoals ik heb verteld zat ik ook gemiddeld 2 dagen per week op de [REDACTED] bij mijn dochter, maar dan slaap ik alleen daar. (...)"

2.8. Uit de stempels in het paspoort van [gedaagde 1] blijkt dat zij sinds de aanvang van de huurovereenkomst jaarlijks gedurende langere periodes in Suriname is geweest. In haar paspoort staan visa voor verblijf in Suriname voor de duur van telkens een half jaar met de volgende ingangsdata: 16 april 2017, 29 januari 2018 en 26 april 2019.

2.9. Bij brief van 11 juli 2019 heeft [eiseres] aan [gedaagde 1] meegedeeld dat zij de woning niet zelf bewoont en deze aan haar dochter in gebruik heeft gegeven, waarmee [eiseres] niet akkoord gaat. [gedaagde 1] is gesommeerd de huur voor 18 juli 2019 op te zeggen per 30 augustus 2019. Aan deze sommatie heeft [gedaagde 1] niet voldaan.

2.10. Op 23 juli 2019 heeft een gesprek tussen [eiseres] [...] en [gedaagde 2] plaatsgevonden. In het van dat gesprek door [...] opgemaakte verslag staat onder meer het volgende:

"Ik heb gevraagd of ze nog eens wil vertellen hoe vaak moeder thuis de laatste tijd heeft geslapen. [redacted] vertelt; In het begin was het wel de bedoeling dat we samen zouden gaan wonen op het adres. Mijn moeder heeft haar woning verkocht en heeft met haar inschrijftijd gereageerd op een woning, omdat ik er nog niet voor in aanmerking kwam. Na het tekenen van het huurcontract is mijn moeder naar Suriname vertrokken voor 3 maanden, (...) Bij terugkomst uit Suriname is ze in haar tuinhuis gaan zitten en vermoedelijk bij haar vriend. Ze is daarna nog een paar keer voor lange tijd naar Suriname geweest. Voor mij wel fijn, want ik had echt niet met mijn moeder kunnen samen wonen op de [redacted]. In de winter is ze ook in haar tuinhuis gebleven. (...) AD; wie betaalt de huur? K; ik betaal de huur aan mijn moeder. (...) K; ik betaal mijn moeder iedere maand 850 euro. AD; en je mocht je niet inschrijven op het adres van je moeder? K; nee, daar ben ik ook heel boos over, ik weet niet waarom. AD; dan behoud ze haar toeslagen, zoals huurtoeslag. (...) AD; dus nog even samengevat. Je moeder heeft vrijwel niet gewoond op het adres en verblijft grotendeels in het buitenland en in haar tuinhuis. K; ja dat klopt. Ze heeft wel een paar keer geslapen in de woning, maar dat is heel weinig. (...)"

2.11. Bij brief van 23 juli 2019 heeft de advocaat van [gedaagde 1] aan [eiseres] zakelijk weergegeven meegedeeld dat [gedaagde 1] de woning zelf bewoont als hoofdbewoner en dat zij de woning niet in gebruik heeft gegeven aan haar dochter, maar dat zij bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft meegedeeld dat haar dochter met zoontje bij haar zouden komen inwonen omdat ze anders op straat zouden komen te staan, waarmee [eiseres] akkoord is gegaan. Verder heeft de advocaat van [gedaagde 1] verzocht om stukken waaruit blijkt dat [gedaagde 1] niet zelf in haar woning woont.

2.12. Bij brief van 23 juli 2019 heeft [gedaagde 2] aan [eiseres] geschreven dat zij op grond van artikel 7:270a BW de huurovereenkomst met ingang van 31 augustus 2019 voortzet als achterblijvende onderhuurder van de hoofdhuurder [gedaagde 1].

2.13. Op 27 augustus 2019 heeft [...] (voorzitter volkstuinpark De Bretten) de volgende schriftelijke verklaring opgesteld:

"Hierbij verklaar ik dat mvr. A.B [gedaagde 1], in de winter maanden van 2016 en 2017 winterbewoning heeft gehad op het tuincomplex De Bretten, [redacted] 16, [redacted] te Amsterdam. Volgens het reglement van het tuincomplex mag je twee jaar aaneengesloten aanspraak maken op winterbewoning. De winter periode is van vijf november tot één april. Van zelfsprekend kon mvr. A.B [gedaagde 1] geen aanspraak maken op de winterbewoning van het jaar 2018."

3. Het geschil in conventie

3.1. [Eiseres] vordert om bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis:

I. gedaagden te veroordelen de woning aan de [redacted] 1-HS te [redacted] Amsterdam binnen drie dagen na betekening van dit vonnis met de daarin vanwege gedaagden aanwezige goederen en personen te verlaten, met afgifte aan

[eiseres] van de sleutels en al hetgeen tot het gehuurde behoort ter vrije en algehele beschikking van [eiseres] te stellen op straffe van een dwangsom van € 500,00 voor elke dag of gedeelte daarvan dat gedaagden hiermee in gebreke blijven;

II. [gedaagde 1] te veroordelen om de huur van € 648,96 per maand te betalen vanaf 1 september 2019 tot aan de dag van ontruiming;

III. [gedaagde 1] te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van dit vonnis aan [eiseres] als voorschot op de verschuldigde boete te betalen een bedrag van € 5.000,--, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding;

IV. [gedaagde 1] te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van dit vonnis aan [eiseres] als voorschot op de schade ex artikel 6:104 BW te betalen een bedrag van € 3.618,72, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding;

V. [gedaagde 1] te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van dit vonnis aan [eiseres] te betalen de huurschuld van € 1.297,92, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding;

VI. gedaagden te veroordelen in de proces- en nakosten.

3.2. [eiseres] stelt daartoe - kort gezegd - het volgende. [gedaagde 1] heeft niet haar hoofdverblijf in de woning en heeft de woning onderverhuurd aan haar dochter [gedaagde 2]. Dit is in strijd met de huurovereenkomst. Daarnaast heeft zij een huurschuld en wordt ook de lopende huur niet betaald. Bovendien heeft zij winst gemaakt op de onderverhuur, hetgeen de grondslag vormt voor vordering IV. [gedaagde 2] verblijft zonder recht of titel in de woning. Gedaagden maken misbruik van een schaarse sociale huurwoning, waardoor [eiseres] een spoedeisend belang heeft bij toewijzing van haar vorderingen.

3.3. [gedaagde 1] heeft - kort gezegd - het verweer gevoerd dat de woning wel degelijk haar hoofdverblijf is. [gedaagde 1] verblijft weliswaar veel in haar tuinhuis en gaat regelmatig naar Suriname, maar zij slaapt ook twee of drie dagen per week in de woning. Verder heeft zij aangevoerd dat geen sprake is van onderverhuur aan [gedaagde 2], maar dat [gedaagde 2] bij haar inwoont tegen betaling van kostgeld. De maandelijks door [gedaagde 2] gedane betalingen waren mede zo hoog omdat zij, naast een bijdrage voor de huur en vaste lasten, een voorgeschoten bedrag van € 9.000,-- moest afbetalen. [gedaagde 1] heeft geen winst gemaakt doordat [gedaagde 2] bij haar in woonde. Voor de huurachterstand is een betalingsregeling overeengekomen die wordt nagekomen. Het verlies van haar woning zal leiden tot lichamelijke en geestelijke problemen. De vorderingen dienen dan ook te worden afgewezen, met veroordeling van [eiseres] in de proceskosten, aldus [gedaagde 1].

3.4. [gedaagde 2] heeft - kort gezegd - het volgende verweer gevoerd. [eiseres] was er van meet af aan van op de hoogte dat [gedaagde 2] met haar zoontje in de woning zou gaan wonen. Zij heeft aan haar moeder [gedaagde 1] herhaaldelijk verzocht om zich te mogen inschrijven op het adres van de woning, maar dat heeft zij steeds geweigerd. [gedaagde 2] heeft maandelijks tussen de € 800,-- en € 900,--

aan huur aan [gedaagde 1] betaald en maandelijks ongeveer € 150,-- aan extra kosten. [gedaagde 2] woont al jaren lang in Amsterdam-Oost en de woning is gunstig gelegen voor haar minderjarige zoontje. Hij gaat daar in de buurt naar school en naar zwembles, en zijn vader, oma en vrienden wonen op loopafstand. Mede gelet op recent aangegaan co-ouderschap is het voor hem van belang dat hij in deze buurt kan blijven wonen. [gedaagde 2] komt onderhuurbescherming toe nu zij haar hoofverblijf heeft in de woning en het een zelfstandige woning betreft. [eiseres] zal geen beroep kunnen doen op een van de gronden zoals genoemd in artikel 7:269 lid 2 BW. De vordering tot ontruiming dient dan ook te worden afgewezen, aldus [gedaagde 2].

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. Het geschil in voorwaardelijke reconventie

4.1. [gedaagde 2] vordert, voor het geval de vordering(en) van [eiseres] worden toegewezen:

- I. te bepalen dat [gedaagde 2] huurbescherming op de voet van artikel 7:269 lid 1 BW toekomt, althans dat op grond van dat artikel de huurovereenkomst wordt voortgezet tussen [eiseres] en [gedaagde 2];
- II. [eiseres] te veroordelen in de proces- en nakosten;
- III. in het geval van een veroordeling in conventie, het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4.2. [Eiseres] voert verweer.

4.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, ingegaan.

5. De beoordeling in conventie en in voorwaardelijke reconventie

5.1. De vorderingen in conventie en in reconventie lenen zich voor gezamenlijke beoordeling.

5.2. De vorderingen strekken mede tot ontruiming van een woning. In een kort geding is een vordering tot ontruiming slechts toegewezen indien voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter de vordering eveneens toewijst en indien van de eisende partij niet kan worden gevergd de uitkomst van een bodemprocedure af te wachten.

5.3. [eiseres] heeft een spoedeisend belang bij de gevorderde ontruiming omdat die strekt tot beëindiging van ongeoorloofd gebruik van een schaarse sociale

huurwoning.

De vordering tot ontruiming, voor zover gericht tegen [gedaagde 1]

5.4. Gelet op (i) hetgeen [gedaagde 1] heeft verklaard tijdens het gesprek met [eiseres] op 1 juli 2019 (zie 2.7) en op (ii) hetgeen [gedaagde 2] heeft verklaard tijdens de gesprekken op 19 juni 2019 en 23 juli 2019 (zie 2.5 en 2.10), welke verklaringen ter zitting niet door [gedaagde 1] en door [gedaagde 2] zijn betwist, in samenhang bezien met (iii) de stempels in het paspoort van [gedaagde 1] waaraan in elk geval een aanwijzing valt te ontlenen voor een jaarlijks relatief langdurig verblijf in Suriname (zie 2.8), en met (iv) de verklaring van de voorzitter van volkstuinpark De Bretten (zie 2.13), is voorshands voldoende aannemelijk dat [gedaagde 1] sinds het aangaan van de huurovereenkomst niet haar hoofdverblijf heeft gehad in de woning. Daarmee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 7 lid 4 AVSW. Zelfs al zou [gedaagde 1] gemiddeld twee of drie keer per week in de woning hebben geslapen, zoals zij ter zitting heeft verklaard, maar door [gedaagde 2] is betwist, zou die enkele omstandigheid overigens niet betekenen dat zij in de huurperiode haar hoofdverblijf in de woning had.

5.5. Onbetwist is voorts dat [gedaagde 1] gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst met [eiseres], de woning aan [gedaagde 2] in gebruik heeft gegeven. [gedaagde 1] heeft aangevoerd dat dit op basis van inwoning tegen betaling van kostgeld zou zijn. De omstandigheid dat zij niet zelf in de woning haar hoofdverblijf had, sluit echter uit dat van inwoning sprake was. Bovendien valt dit moeilijk te rijmen met de maandelijkse betalingen aan haar door [gedaagde 2] met als toelichting ‘huur’, die blijken uit de door [gedaagde 2] in het geding gebrachte bankafschriften. Voldoende aannemelijk is dan ook dat [gedaagde 1] de woning in strijd met artikel 7 lid 14 AVSW heeft onderverhuurd aan haar dochter [gedaagde 2].

5.6. Gelet op het voorgaande is voldoende aannemelijk dat de bodemrechter zal oordelen dat [gedaagde 1] is tekortgeschoten in haar contractuele verplichtingen om zelf de woning te bewonen en deze niet aan derden onder te verhuren of in gebruik af te staan, en dat deze tekortkomingen zo ernstig zijn dat zij de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat sociale huurwoningen in Amsterdam zeer schaars zijn en dat de bedoelde verplichtingen ertoe strekken om te waarborgen dat zulke woningen ter beschikking worden gesteld aan personen die tot de doelgroep behoren en zich geen oneigenlijke voorrang hebben verschaft. Voldoende aannemelijk is dan ook dat de bodemrechter een eventuele ontruimingsvordering zal toewijzen. Van [eiseres] kan in de gegeven omstandigheden niet worden gevergd dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwacht. Een belangenafweging leidt niet tot een ander oordeel. De vordering tot ontruiming zal dan ook jegens [gedaagde 1] worden toegewezen.

De vordering tot ontruiming, voor zover gericht tegen [gedaagde 2]

5.7. Derhalve wordt toegekomen aan de beoordeling van de voorwaardelijke eis in reconventie.

[gedaagde 2] komt in beginsel een beroep toe op bescherming als onderhuurder in geval van beëindiging van de huur, zoals geregeld in artikel 7:269 lid 1 BW, nu het een zelfstandige woning betreft en voldoende aannemelijk is dat zij daarin haar hoofdverblijf heeft. Zij heeft de door haar gewenste voortzetting van de huur op de voet van artikel 7:270a BW meegedeeld aan [eiseres] (zie 2.12).

Ingevolge artikel 7:269 lid 2, onder a tot en met d, BW kan de verhuurder echter binnen zes maanden nadat zij op grond van lid 1 de onderhuur heeft voortgezet, vorderen dat de rechter zal bepalen dat de huur met ingang van een in het vonnis te bepalen tijdstip zal eindigen.

[gedaagde 2] heeft aangevoerd dat een beroep door [eiseres] op de gronden onder a en b van dat artikel niet zal opgaan, nu zij voldoende financiële waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur en de onderhuur niet is aangegaan met de kennelijke strekking om haar de positie van huurder te verschaffen. Daarnaast dient een belangenafweging volgens [gedaagde 2] in haar voordeel uit te vallen.

[eiseres] heeft zich echter op de c-grond van deze bepaling beroepen. Zij heeft aangevoerd dat [gedaagde 2] geen bescherming toekomt omdat zij niet te goeder trouw was bij het sluiten van de overeenkomst van onderhuur, althans bij de aanvang van de bewoning.

5.8. Geoordeeld wordt als volgt. [gedaagde 2] heeft desgevraagd ter zitting bevestigd dat zij zich op het moment dat [gedaagde 1] de huurovereenkomst aanging, ervan bewust was dat zij met haar eigen twaalf inschrijffaren niet in aanmerking kwam voor toewijzing van de woning. [gedaagde 2] had (de inschrijfduur van) haar moeder [gedaagde 1] dan ook nodig om ter plaatse te kunnen gaan wonen. [gedaagde 2] heeft ter zitting verklaard dat zij aanvankelijk dacht dat zij samen met [gedaagde 1] in de woning zou gaan wonen. In dat geval zou sprake zijn van een inwonend kind en (dus) niet van ontduiking van de regelgeving voor sociale huurwoningen. Dit samenwonen heeft echter feitelijk nooit plaatsgevonden. Blijkens haar eigen, hiervoor in 2.10 weergegeven, verklaring, zoals bevestigd ter zitting, woonde [gedaagde 2] in de praktijk van meet af aan in de woning met haar zoontje, maar zonder haar moeder. Onder deze omstandigheden, met name gelet op het (meergenoemde) feit dat sociale huurwoningen in Amsterdam zeer schaars zijn en [gedaagde 2] zelf niet voor toewijzing daarvan in aanmerking kwam, is aannemelijk dat de bodemrechter zal oordelen dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van [eiseres] kan worden gevergd dat zij de huur met [gedaagde 2] voortzet. De omstandigheid echter dat geen sprake lijkt te zijn geweest van een vooropgezet plan, zal hierna tot uiting komen in de ontruimingstermijn.

5.9. De reconventionele vordering van [gedaagde 2] is dus niet toewijsbaar. Gelet op het voorgaande zal de vordering in conventie tot ontruiming, ook jegens [gedaagde 2] worden toegewezen. [eiseres] heeft ter zitting echter gesteld dat [gedaagde 2] tijdelijk (tot januari 2020) in de woning kan blijven wonen indien de huurachterstand wordt voldaan en maandelijks een gebruiksvergoeding wordt

betaald. Gezien de omstandigheden van het geval komt een ontruimingstermijn van vier maanden na de betekening van dit vonnis redelijk voor, onder de voorwaarde zoals hierna onder 5.13 omschreven. Hierbij weegt mee dat [gedaagde 2] de zorg heeft voor een minderjarig kind en in haar sociale netwerk of anderszins niet gemakkelijk aan vervangende woonruimte kan komen en tevens dat voldoende aannemelijk is dat [gedaagde 2] aanvankelijk te goeder trouw is geweest en dat zij geen financieel voordeel heeft gehad van het onderhuren van de woning van haar moeder.

Nevenvorderingen: dwangsom, huurschuld en ontruimingstermijn

5.10. [eiseres] heeft haar belang bij de door haar gevorderde dwangsom voldoende aannemelijk gemaakt. Deze nevenvordering zal dan ook worden toegewezen. Wel zal de dwangsom worden beperkt en gemaximeerd als volgt.

5.11. [gedaagde 1] zal worden veroordeeld om aan [eiseres] de openstaande huurschuld van € 1.297,92 te betalen (waarvan [eiseres] ter zitting heeft toegelicht dat deze bestaat uit een deel oudere huurschuld en de huur voor de maand augustus 2019). Zij heeft deze huurschuld ter zitting niet betwist, maar heeft zich beroepen op een betalingsregeling die zijn nakwam. Deze regeling betreft echter niet de inmiddels ontstane achterstand voor de maand augustus 2019. Het feit dat [gedaagde 1] toen opnieuw achterstallig is geworden met huurbetaling, brengt mee dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat zij zich nog beroept op de betalingsregeling voor de eerder achterstallige termijn.

5.12. Daarnaast is [gedaagde 1] gehouden om met ingang van 1 september 2019 voor iedere maand (dan wel gedeelte van de maand) dat zij de woning nog in gebruik heeft tot aan de ontruiming daarvan door haarzelf, de maandelijkse huurprijs te betalen. Deze ontruiming dient plaats te vinden voor 1 oktober 2019, zodat zij voor de daarna gelegen maanden geen huur meer is verschuldigd. [gedaagde 1] zal dan ook worden veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 648,96 aan [eiseres] voor de maand september 2019.

5.13. Aan de langere ontruimingstermijn die aan [gedaagde 2] wordt gegund, wordt de voorwaarde verbonden dat zij vanaf 1 oktober 2019 maandelijks (uiterlijk op de eerste dag van elke maand), zolang zij de woning nog niet heeft ontruimd, een bedrag van € 648,96 als gebruiksvergoeding aan [eiseres] zal betalen. Schiet zij daarin tekort, dan is [eiseres] bevoegd de woning eerder te ontruimen.

Nevenvordering: contractuele boete

5.14. [eiseres] heeft bovendien gevorderd dat [gedaagde 1] zal worden veroordeeld de contractuele boete te voldoen die is gesteld op verboden onderhuur, alsmede tot voldoening van een voorschot op de ingevolge artikel 6:104 BW verschuldigde schadevergoeding. Partijen hebben hierover niet of nauwelijks gedebatteerd, maar de rechter dient ambtshalve te waken tegen toepassing van

oneerlijke bedingen in overeenkomsten gesloten met consumenten, zoals [gedaagde 1].

5.15. Het boetebeding is in zijn algemeenheid vermeld in de als bijlage bij de richtlijn behorende grijze (dan wel blauwe) lijst. Deze lijst bevat een indicatieve en niet-uitputtende opsomming van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt (zie artikel 3 lid 3 van de richtlijn).

Volgens artikel 3, lid 1, van de richtlijn oneerlijke bedingen (93/13/EG, oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten) wordt een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld als oneerlijk beschouwd indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. Een beding uit deze lijst hoeft niet noodzakelijk als oneerlijk te worden beschouwd.

Het boetebeding behoort tot de bedingen die op de bij de richtlijn behorende indicatieve lijst staan. Op grond van vaste jurisprudentie dient ambtshalve te worden getoetst of het boetebeding eerlijk is, ook in een procedure in kort geding. Bij die toetsing dient niet te worden beoordeeld hoe het boetebeding uiteindelijk uitwerkt en door de gebruiker ervan wordt toegepast, maar moet in ogenschouw worden genomen hoe het kan uitwerken. Daarbij moet het tijdstip van de totstandkoming van de overeenkomst als beoordelingsmoment worden genomen.

5.16. Enige twijfel is mogelijk over de (on)eerlijkheid van het onderhavige boetebeding, op zichzelf bezien. Aan de ene kant is dit beding immers vérgaand omdat de op verboden onderhuur gestelde boete een bedrag belooft van 7-8 keer de verschuldigde maandhuur, en de huurders van [eiseres] per definitie weinig draagkrachtig zijn. De verschuldigde boete is – voor minder draagkrachtigen – dus zowel op zichzelf bezien, als in relatie tot de huurprijs, (zeer) hoog en is, naar de letter van het beding, al verbonden aan een enkele overtreding van het desbetreffende verbod gedurende een korte periode.

5.17. Daartegenover staat echter dat het boetebeding ertoe strekt om zoveel mogelijk te waarborgen dat sociale huurwoningen, die zoals eerder opgemerkt in Amsterdam zeer schaars zijn, worden bewoond door personen die tot de doelgroep behoren en zich geen oneigenlijke voorrang hebben verschaft. De praktijk heeft geleerd dat, zonder dergelijke bedingen, en soms zelfs in weerwil daarvan, buiten zicht van de verhuurder wordt gescharreld met de bewoning van dergelijke woningen. Aannemelijk is daarom dat, zonder een boetebeding van een serieuze omvang, de – maatschappelijk belangrijke – doelstelling van de sociale woningverhuurder in de praktijk ernstig zou worden doorkruist.

5.18. In dit verband valt bovendien te bedenken dat naar Nederlands recht een bedongen boete desverlangd kan worden gematigd indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist (artikel 6:94 lid 1 BW). Bij deze beoordeling kan de rechter alle omstandigheden van het geval betrekken, waaronder het aantal of de duur van de

schending(en) van het onderhavige verbod, het motief dat daarbij voorzat en de mate van verwijtbaarheid daarvan.

Het gewicht van dit argument dient echter in zoverre te worden gerelativeerd dat niet iedere huurder zich op deze rechtsregel zal beroepen, bijvoorbeeld omdat het niet tot een procedure komt of bij gebrek aan juridische kennis.

Voorlopige slotsom

5.19. Hetgeen hiervoor in 5.16-5.18 is overwogen tegen elkaar afwegend, is de voorzieningenrechter van oordeel dat het onderhavige boetebeding, op zichzelf bezien, niet oneerlijk is.

Nadere vraag

5.20. De vraag rijst echter of de beoordeling van de eerlijkheid van het boetebeding mag worden beperkt tot dit beding zelf. In het licht van het Radlingerarrest van het HvJEU van 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283, moet de vraag onder ogen worden gezien of bij die beoordeling ook de overige (boete)bedingen in de huurovereenkomst dienen te worden betrokken. Het gaat hier met name om de hiervoor in 2.2 onder 7.8 (gemeenschappelijke ruimten) 7.9 (tuin als opslagruimte) 7.15 (vakantieverhuur) 7.16 (poging tot onderverhuur) 7.17 (kamerverhuur), 7.19 (verdovende middelen) 15.1 (oplevering bij einde huur) en 17.4 (vangnetbepaling) vermelde boetebedingen.

5.21. Anders dan het geval was in het Radlingerarrest van het HvJEU, gaat het in deze zaak niet om een geval waarin aan één en dezelfde tekortkoming contractueel meer dan één sanctie is verbonden, maar om een geval waarin boetebedingen zijn verbonden aan een reeks tekortkomingen van uiteenlopende aard, met bovendien nog een vangnetbepaling. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat slechts twee nauw samenhangende tekortkomingen (namelijk de verhuurde woning niet zelf als hoofdverblijf bewonen en verboden onderverhuur) zich in concreto hebben voorgedaan. [eiseres] heeft uitsluitend met betrekking tot deze laatstgenoemde tekortkoming een boete gevorderd (en daarnaast een op de wet gebaseerde vordering tot winstafdracht ingesteld).

5.22. Onder deze omstandigheden rijst de vraag hoe het oordeel van het HvJEU in het Radlingerarrest

“dat richtlijn 93/13 aldus moet worden uitgelegd dat bij de beoordeling of de schadevergoeding die wordt opgelegd aan de consument die zijn verbintenissen niet nakomt, onevenredig hoog is in de zin van punt 1, onder e), van de bijlage bij die richtlijn, moet worden nagegaan wat de cumulatieve werking is van alle desbetreffende bedingen van de betrokken overeenkomst, ongeacht of de schuldeiser daadwerkelijk de volledige nakoming van al die bedingen nastreeft”

moet worden uitgelegd met betrekking tot de daarin opgenomen woorden ‘alle desbetreffende bedingen’. Daarmee zou bijvoorbeeld kunnen zijn bedoeld:

(a) alle boetebedingen in de overeenkomst,
(b) alle boetebedingen die in de overeenkomst aan de onderhavige tekortkoming worden verbonden,
(c) alle boetebedingen en alle andere oneerlijke bedingen (mede gelet op de bij richtlijn 93/13 behorende indicatieve lijst) in de overeenkomst, of
(d) alle boetebedingen en alle andere oneerlijke bedingen (mede gelet op de bij richtlijn 93/13 behorende indicatieve lijst) die in de overeenkomst aan de onderhavige tekortkoming worden verbonden.
Voorschijns wordt aangenomen dat daarmee een op het geval toegesneden toepassing van het cumulatieprincipe is bedoeld, zoals hierna uitgewerkt en toegelicht.

5.23. Aangezien over deze uitleg redelijkerwijs twijfel kan bestaan en duidelijkheid daarover van belang is voor een groot aantal in de praktijk aangebrachte zaken, zal hierover een prejudiciële vraag worden gesteld aan het HvJEU.

Toelichting op de vraag

5.24. Ter toelichting op de hierna te formuleren prejudiciële vraag wordt het volgende overwogen.

Aan contractuele verboden kunnen diverse contractuele sancties zijn verbonden, bijvoorbeeld (i) een verplichting tot winstafdracht én een boete in geval van verboden onderverhuur. Een, iets gecompliceerder geval is (ii) een overeenkomst waarin de regel is gesteld dat de huur uiterlijk op de laatste dag van de voorafgaande maand moet worden betaald, waaraan twee sancties zijn verbonden, namelijk een onder alle omstandigheden geldend verbod tot opschorting van de verplichting tot huurbetaling én een op een te late betaling gestelde boete. Weer een ander geval is aan de orde als (iii) contractuele sancties zijn verbonden aan gedragingen of nalatigheden van uiteenlopende aard die zich uit hun aard niet gezamenlijk hoeven voor te doen, maar dat wel kunnen doen. Een voorbeeld van dat laatste ligt in de onderhavige huurovereenkomst besloten, waarin contractuele boetes zijn gesteld op misdrijvingen van zeer uiteenlopende aard. Een complicerende variant van dit voorbeeld doet zich voor als (iv) de huurder, in strijd met het contractuele verbod, de woning in onderhuur geeft aan een derde die ter plaatse, buiten medeweten van de huurder, drugsgerelateerde activiteiten verricht. Naar Nederlands recht heeft de huurder aan dit laatste weliswaar geen schuld, maar komt de overtreding van dit tweede contractuele verbod in verhouding tot de verhuurder voor zijn risico (artikel 7:219 BW).

Hierna zal worden besproken hoe deze verschillende gevallen naar voorlopig inzicht van de vragen stellende rechter dienen te worden beoordeeld.

5.25. In de gevallen (ii) – (iv), en dus ook in de onderhavige zaak (gevalstype (iii)), rijst de vraag of sancties die op gedragingen van andere, niet naar aard of inhoud samenhangende, gedragingen of nalatigheden zijn gesteld, moeten worden betrokken bij de beoordeling van de eerlijkheid van een boetebeding dat is gesteld

op contractueel verboden gedrag dat zich wél heeft voorgedaan, zoals in deze zaak de verhuurde woning niet zelf als hoofdverblijf bewonen en onderverhuur. Over deze voor de praktijk belangrijke vraag bevat het arrest-Radlinger geen uitspraak.

5.26. Ten gunste van een bevestigend antwoord op deze vraag kan het volgende worden aangevoerd. In het Radlingerarrest is zonder voorbehoud overwogen dat moet worden nagegaan wat het cumulatieve effect is van *alle* bedingen van de overeenkomst, waarbij alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst *alsmede alle andere bedingen van de overeenkomst of van een daarmee samenhangende overeenkomst* in aanmerking moeten worden genomen. Bovendien gaat het hier om een beschermingsstelsel ten behoeve van de consument, zodat in beginsel een ruime uitleg van vorenstaande regel voor de hand ligt.

5.27. Ten gunste van een ontkennend antwoord op deze vraag kan worden aangevoerd, in de eerste plaats, dat - zoals hiervoor in 5.21 al aangestipt - het Radlingerarrest een geval betrof waarin aan één en dezelfde tekortkoming contractueel meer dan één sanctie was verbonden. Hetgeen in een dergelijk geval behoort te gelden, geldt niet zonder meer ook in een geval waarin het gaat om boetebedingen die zijn verbonden aan tekortkomingen van uiteenlopende aard die zich naar hun aard niet gezamenlijk hoeven voor te doen, en dat in het concrete geval ook inderdaad niet doen.

5.28. Ten tweede is de ratio van de in het Radlingerarrest gegeven regel klaarblijkelijk dat de consument bij zijn afweging of hij zich aan een contractueel verbod zal houden, alle omstandigheden van het geval mag en moet kunnen betrekken, dus ook alle aan de desbetreffende gedraging of nalatigheid verbonden contractuele sancties. In dit licht is principieel niet van belang of zijn wederpartij naderhand in een procedure daadwerkelijk al die sancties inroept. Maar bij deze afweging zal de consument niet betrekken dat ook sancties zijn gesteld op heel andere activiteiten of nalatigheden die hij niet overweegt. 'Vertaald' naar het onderhavige geval: de huurder die in strijd met een contractueel verbod onderverhuur overweegt, zal in zijn overwegingen niet betrekken dat een contractuele boete staat op onbehoorlijke oplevering van het gehuurde en op drugsgerelateerde activiteiten. Daarvoor heeft hij geen aanleiding (althans slechts een vooral theoretisch denkbare aanleiding; zie gevalstype (iv)). Hij zal zich dus ook niet door die andere boetebedingen van onderverhuur laten weerhouden. Redelijkerwijs moet daarom worden aangenomen dat de regel van het Radlingerarrest, gelet op de ratio daarvan, geen betrekking heeft op gevallen als hier bedoeld.

5.29. Ten derde is een bezwaar van bevestigende beantwoording van de in 5.25 vermelde vraag dat dit tot ongewenste rechtsgevolgen zou leiden. Van bedingen die op zichzelf niet oneerlijk zijn, zoals het onderhavige verbod op onderverhuur, versterkt door een boetebeding, zou dan immers geen nakoming kunnen worden gevorderd indien de overeenkomst met betrekking tot een gedraging of nalatigheid

die zich in het onderhavige geval niet voordoet, een oneerlijke sanctie bevat. Daarmee zou niet alleen het redelijke belang van verhuurder, dat hij zijn pand niet wil laten 'uitwonen' door derden, worden geschaad, maar ook het algemene belang dat bij zorgvuldig huurderschap is betrokken. Het 'uitwonen' van een pand door derden gaat immers vaak gepaard met overlast voor omwonenden.

5.30. Een vierde reden om de vermelde vraag ontkennend te beantwoorden is ten slotte het fundamentele proportionaliteitsbeginsel. Meewegen van sancties op gedragingen die zich in feite niet hebben voorgedaan, zou disproportioneel zijn.

5.31. De hiervoor in 5.26-5.30 genoemde argumenten tegen elkaar afwegend, lijkt voorshands de volgende interpretatie van richtlijn 93/13 - en daarmee van het Radlingerarrest - te prefereren. Bij de beoordeling of de schadevergoeding die wordt opgelegd aan de consument die zijn verbintenissen niet nakomt (hierna: boetebeding), onevenredig hoog is in de zin van punt 1, onder e), van de bijlage bij die richtlijn, moet worden nagegaan wat de cumulatieve werking is van alle bedingen met een sanctiekarakter die in de overeenkomst aan de onderhavige tekortkoming worden verbonden, ook als deze bedingen op zichzelf niet oneerlijk zijn. In dit verband komt geen bijzondere betekenis toe aan bedingen met een sanctiekarakter die in de overeenkomst aan tekortkomingen van andere aard worden verbonden, indien deze andere tekortkomingen zich in het concrete geval niet hebben voorgedaan.

5.32. Toepassing van deze interpretatie op de vier hiervoor in 5.24 omschreven gevallen, leidt tot het volgende.

Ad (i) In het geval van verboden onderverhuur kan het vorenstaande meebrengen dat een op zichzelf niet oneerlijk boetebeding door de werking van het voormelde cumulatieprincipe alsnog voor oneerlijk dient te worden gehouden indien de overeenkomst tevens een verplichting tot winstafdracht bevat, welk beding op zichzelf evenmin oneerlijk is. Vanwege het cumulatieprincipe geldt dit ook als geen winstafdracht wordt gevorderd.

Ad (ii) Het onder alle omstandigheden geldende verbod tot opschorting van de verplichting tot huurbetaling is in beginsel een oneerlijk beding. Ook als op dit beding geen beroep wordt gedaan, is dus in beginsel elk ander beding met een sanctiekarakter dat aan te late betaling is verbonden, een oneerlijk beding vanwege het cumulatieprincipe. De oneerlijkheid en dus vernietigbaarheid van deze bijkomende bedingen laat de geldigheid van de door die bedingen gesanctioneerde regel dat de huur uiterlijk op de laatste dag van de voorafgaande maand moet worden betaald, onverlet.

Ad (iii) Vanwege de uiteenlopende aard van de desbetreffende tekortkomingen komt bij de beoordeling van de eerlijkheid van het boetebeding dat aan (verboden) onderverhuur is verbonden, in beginsel geen bijzondere betekenis toe aan de boetebedingen die zijn gesteld op drugsgelateerde activiteiten in het pand of op onbehoorlijk opleveren van het gehuurde, als dergelijke tekortkomingen zich in concreto niet hebben voorgedaan. In dit geval geldt het cumulatieprincipe dus niet.

Ad (iv) Omdat hier sprake is van twee met een boetebeding gesanctioneerde tekortkomingen die, hoewel uiteenlopend van aard, zich in het concrete geval beide hebben voorgedaan, geldt hier - anders dan in het onder (iii) bedoelde geval - wél het cumulatieprincipe. Bij de beoordeling van de oneerlijkheid van de bedingen in concreto moet mede worden betrokken dat het hier gaat om twee contractueel verboden gedragingen van uiteenlopende aard. Indien de beide boetebedingen op zichzelf niet oneerlijk zijn, zal dat in beginsel ook niet gelden voor de cumulatie daarvan.

De feiten waarvan bij de beantwoording van de prejudiciële vraag kan worden uitgegaan

5.33. De feiten waarvan bij de beantwoording van de prejudiciële vraag kan worden uitgegaan, zijn hiervoor in 2.1-2.13 opgesomd. Kort gezegd komen zij erop neer dat de verhuurder van in Amsterdam zeer schaarse sociale woonruimte een woning heeft verhuurd aan een huurder die daarin, in strijd met de overeenkomst, niet zelf haar hoofdverblijf heeft gehad en de woning bovendien heeft onderverhuurd aan een derde. Op deze gedragingen zijn boetebedingen gesteld. De overeenkomst bevat bovendien een groot aantal boetebedingen die op andere specifieke misdragingen zijn gesteld, en een algemene vangnetboetebepaling. Ten slotte wordt in dit geding niet alleen voldoening van de onderhavige boete van [gedaagde 1] gevorderd, maar ook afdracht van de winst die zij door de verboden onderverhuur heeft gerealiseerd en ontruiming van de woning, met verdere nevenvorderingen. Deze laatstgenoemde vordering is niet op een contractueel beding, maar op de wet gebaseerd.

Vragen van uitleg

5.34. Hoe dient richtlijn 93/13, en meer in het bijzonder het daarin besloten beginsel van cumulatieve werking, te worden uitgelegd bij de beoordeling of de schadevergoeding die wordt opgelegd aan de consument die zijn verbintenissen niet nakomt (hierna: boetebeding), onevenredig hoog is in de zin van punt 1, onder e), van de bijlage bij die richtlijn, in een geval waarin het gaat om boetebedingen die zijn verbonden aan tekortkomingen van uiteenlopende aard welke zich naar hun aard niet gezamenlijk hoeven voor te doen, en dat in het concrete geval ook inderdaad niet doen? Is daarbij mede van belang dat in verband met de tekortkoming op grond waarvan de boete wordt gevorderd, ook schadevergoeding in de zin van afdracht van onrechtmatig gemaakte winst wordt gevorderd?

Opmerking ter toelichting

5.35. Ter nadere toelichting dient ten slotte dat de eerste vraag al eerder aan het HvJEU is gesteld in een tussenbeschikking van 29 november 2018, met als administratieve nummers C/13/656192 / KG RK 18-1738 FB/CB, binnengekomen ter griffie van het Hof op 3 december 2018. De zaak waarin die vraag is gesteld, is echter nadien ingetrokken, waarvan het Hof op de hoogte is gesteld.

Verdere afdoening van de onderhavige zaak

5.36. In de onderhavige zaak zal een deelvonnis worden gewezen. De vorderingen in de conventie betreffende de ontruiming met daarbij behorende nevenvorderingen, alsmede in voorwaardelijke reconventie, zullen hierna in het dictum worden afgedaan. De verdere beoordeling van dit geschil in conventie (met betrekking tot de boete van € 5.000,-- en de schadevordering van € 3.618,72, alsmede met betrekking tot de proces- en nakosten) wordt aangehouden in afwachting van de beantwoording door het Hof van Justitie van de Europese Unie van de hiervoor in 5.34 vermelde prejudiciële vragen. De griffier van deze rechtbank zal alle processtukken aan het Hof van Justitie doen toekomen.

5.37. [gedaagde 2] zal in voorwaardelijke reconventie als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [eiseres] worden echter begroot op nihil.

5.38. Het verzoek van [gedaagde 2] om dit vonnis in conventie niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, is niet te rijmen met de aard van de in dit geding verleende voorzieningen. Dit verzoek wordt dus afgewezen.

6. De beslissing

De voorzieningenrechter

in conventie

6.1. veroordeelt [gedaagde 1] om de woning aan de [REDACTED] 1-HS te ([REDACTED] Amsterdam, na betekening van dit vonnis, voor 1 oktober 2019 te ontruimen en te verlaten, met afgifte van de sleutels voor zover in haar bezit,

6.2. veroordeelt [gedaagde 2] om de woning aan de [REDACTED] 1-HS te ([REDACTED] Amsterdam binnen vier maanden na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten, met afgifte van de sleutels voor zover in haar bezit,

6.3. veroordeelt beide gedaagden om aan [eiseres] een dwangsom te betalen van € 250,00 voor iedere dag of gedeelte daarvan dat zij niet aan de in 6.1 en 6.2 uitgesproken veroordeling voldoen, tot een maximum van € 5.000,00 is bereikt,

6.4. veroordeelt [gedaagde 1] om binnen drie dagen na betekening van dit vonnis aan [eiseres] te betalen de huurschuld tot 1 september 2019 ter hoogte van € 1.297,92, te vermeerderen met de wettelijke rente op de voet van artikel 6:119 BW met ingang van 16 augustus 2019 tot aan de dag van voldoening,

6.5. veroordeelt [gedaagde 1] om aan [eiseres] een bedrag van € 648,96 aan huur voor de maand september 2019 te betalen,

6.6. veroordeelt [gedaagde 2] om aan [eiseres] met ingang van 1 oktober 2019 maandelijks (uiterlijk op de eerste dag van elke maand) een bedrag van € 648,96 als gebruiksvergoeding aan [eiseres] te betalen,

6.7. verklaart dit vonnis in conventie tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

6.8. stelt het Hof van Justitie van de Europese Unie de onder 5.34 vermelde vragen van uitleg van richtlijn 93/13,

6.9. houdt iedere verdere beslissing aan,

in voorwaardelijke reconventie

6.10. weigert de gevraagde voorziening,

6.11. veroordeelt [gedaagde 2] in de proceskosten van [eiseres], tot op heden begroot op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. F.B. Bakels, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. J.E. Tiddens, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 19 september 2019.

