

beschikking

IN NAAM VAN DE KONING

RECHTBANK DEN HAAG

Team Handel - voorzieningenrechter

YB

zaaknummer / rekestnummer: C/09/579422/ KG RK 19/1223

Isabellaland 926 te Den Haag

./ Beslissing op het aangehechte verzoek tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 BW.

De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunt met betrekking tot het verzoek kenbaar te maken. Zij hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Hetgeen in het verzoekschrift is verzocht wordt toegestaan, met dien verstande dat de termijn waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden wordt vastgesteld op één maand na betekening van deze beslissing.

Den Haag, 23 september 2019


mr. G.P. van Ham
voorzieningenrechter



Voor gosse/afschrift

23 SEP. 2019

De griffier,



26RL 19-1223

Ingekomen bij de griffie op:

29 AUG. 2019

Rechtbank Den Haag,
Team Administratie Civiel



**VERZOEKSCHRIFT
INROEPEN HUURBEDING
ex art. 3:264 BW**

Aan de voorzieningenrechter
van de Rechtbank Den Haag, zittingsplaats Den Haag
afdeling civiel recht

190397 4

Geeft verzoekster,

de naamloze vennootschap **DE VOLKSBANK N.V.**, tevens handelend onder de naam SNS, voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V., gevestigd te Utrecht, hierna te noemen '**de bank**', die in deze zaak woonplaats kiest te Rosmalen, aan de Edelweisstraat 5 (Postbus 255, 5240 AG Rosmalen), op het kantoor van mr. P.K.J. van der Wal, die door de bank tot advocaat wordt gesteld om als zodanig in rechte op te treden;

eerbiedig te kennen:

1. Het onderstaande verzoek strekt ertoe dat aan de bank verlof wordt verleend om het hypothecaire huurbeding in te roepen.
2. Belanghebbenden bij deze zaak zijn:
 - mevrouw **Sherida Geeta JALIMSING**, geboren op 8 februari 1973 te Paramaribo (Suriname), wonende te (2591 ST) 's-Gravenhage, aan het Isabellaland 926, hierna te noemen '**de hypotheekgever**';
 - **één of meer (onder)huurders**, van wie de namen niet kunnen worden achterhaald, wonende te (2591 ST) 's-Gravenhage, aan het Isabellaland 926; hierna te noemen '**de huurders**'.
3. De bank heeft een overeenkomst van hypothecaire geldlening gesloten met de hypotheekgever. Bij notariële akte (**productie 1**), verleden en ingeschreven in de openbare registers op 24 april 2009 (**productie 2**), is door de hypotheekgever aan de bank het recht van eerste hypotheek verleend op het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de zevende verdieping gelegen woning met bijbehorende berging op de begane grond en al hetgeen daartoe verder behoort, plaatselijk bekend Isabellaland 926 te (2591 ST) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AS nummer 1690 A-45, zoals nader omschreven in de hypotheekakte (zie productie 1, pagina 4), hierna te noemen '**het onderpand**'.
4. Als **productie 3** legt de bank het kadastraal bericht object over. Hieruit volgt dat de hypotheekgever rechthebbende op het onderpand is. Uit de gegevens van de Basisregistratie Personen blijkt dat hij op het adres van het onderpand staat ingeschreven (**productie 4**).
5. De hypotheekgever is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De bank heeft de geldlening per brief van 28 januari 2019 opgezegd en het uitstaande saldo opgeëist (**productie 5**). De hypotheekgever heeft het bedrag niet binnen de gestelde termijn voldaan. De bank is op grond van artikel 3:268 BW bevoegd om het onderpand openbaar te verkopen en heeft



bij exploit van 21 augustus 2019 de executie aangezegd (**productie 6**). De verkoop zal plaatsvinden op 11 oktober 2019.

6. In de hypotheekakte is uitdrukkelijk een huurbeding opgenomen (zie productie 1, pagina 5). De hypotheekgever is niet bevoegd om het onderpand zonder toestemming van de bank (gedeeltelijk) te verhuren of onder andere titel in gebruik te geven aan derden. Bij het verlijden van de hypotheekakte heeft de hypotheekgever verklaard dat het onderpand niet was verhuurd of onder andere titel in gebruik was gegeven aan derden (zie productie 1, pagina 4).
7. De bank is wettelijk verplicht om een beroep te doen op het huurbeding, tenzij er (onder meer) gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er op het moment van de bekendmaking van de veiling geen personen krachtens een huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het onderpand.
8. Uit de Basisregistratie Personen blijkt weliswaar niet dat er naast de hypotheekgever nog andere personen staan ingeschreven op het adres van het onderpand, maar de bank kan niet uitsluiten dat er sprake is van huur in de zin van de wet. De door de bank ingeschakelde taxateur heeft ondanks diverse pogingen daartoe geen contact kunnen verkrijgen met de hypotheekgever. De taxateur heeft tweemaal een bezoek aan het onderpand gebracht en daar een visitekaartje achtergelaten. Daarnaast heeft hij een e-mail aan de hypotheekgever gestuurd. De hypotheekgever heeft echter nergens op gereageerd. Hierdoor heeft de taxateur slechts een geveltaxatie kunnen uitvoeren (**productie 7**, pagina 11 onder K) en bestaat er geen zekerheid over het feitelijk gebruik van het onderpand. Het is mogelijk dat er op dit moment dan wel op het moment van de bekendmaking van de veiling als bedoeld in artikel 516 Rv niet met naam bekende huurders in het onderpand wonen. Conform de wet wil de bank het huurbeding tegen alle mogelijke huurders van het onderpand kunnen (laten) invoeren.
9. Bij de veiling en de daaraan voorafgaande mogelijkheid tot het doen van een onderhands bod, wil de bank potentiële kopers kunnen informeren dat het onderpand vrij van huur is. Verhuur kan voor hen namelijk een belemmering vormen om een bod uit te brengen. De ervaring leert dat als er geen verlof wordt verleend, dit leidt tot onrust onder de bidders, hetgeen een drukkend effect heeft op de biedingen. Dit wil de bank voorkomen, mede in het belang van de hypotheekgever.
10. De taxateur heeft de vermoedelijke verkoopopbrengst bij een executoriale veiling in verhuurde staat bepaald op € 130.000,00 en vrij van huur en gebruik op € 155.000,00 (zie productie 7, pagina 4). Hieruit volgt dat het onderpand ter veiling vrij van huur en gebruik meer zal opbrengen dan in verhuurde staat. Instandhouding van huurovereenkomsten is daarmee niet in het belang van de opbrengst. De bank heeft het huurbeding uitdrukkelijk in de hypotheekakte opgenomen om een zo hoog mogelijke opbrengst van het aan haar verhypothekerde registergoed veilig te stellen.
11. De vordering van de bank beloopt per 14 augustus 2019 € 158.645,90, te vermeerderen met rente en kosten (**productie 8**). Met instandhouding van huurovereenkomsten kan kennelijk niet voldoende opbrengst worden verkregen om deze vordering te voldoen. De bank heeft gezien het vorenstaande recht en belang bij het invoeren van het huurbeding dan wel bij het kunnen overdragen van die bevoegdheid aan de veilingkoper.
12. Op 21 augustus 2019 heeft de bank een exploit laten betekenen aan de huurders, waaruit blijkt dat de bank de executie heeft aangezegd en waarbij is aangezegd dat het huurbeding zal worden ingeroepen (**productie 9**).



KG RK 19-177



13. Gezien het vorenstaande heeft de bank recht en belang bij haar verzoek tot verlop voor het oproepen van het huurbeding. Nu het onderpand zich bevindt in uw rechtsgebied, bent u bevoegd om kennis te nemen van dit verzoek.
14. De bank verzoekt u om de termijn waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden vast te stellen op ten hoogste drie dagen na de betekening van uw beschikking aan de huurders, gelijk aan de wettelijke termijn als bedoeld in artikel 555 Rv. De bank kan daarmee het onderpand nog voor de veiling ontruimen, althans de koper in staat stellen dit op korte termijn te doen. Zo kan de hoogst haalbare opbrengst worden verkregen, hetgeen mede in het belang is van de hypotheekgever.

REDENEN WAAROM:

Verzoekster zich wendt tot u, edelachtbare voorzieningenrechter, met het eerbiedige verzoek bij beschikking, uitvoerbaar bij voorraad:

1. verlop te verlenen aan verzoekster om het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding in te roepen tegen de huurders;
2. de huurders te veroordelen het onderpand met al het hunne en de hunnen te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van verzoekster te stellen;
3. de termijn waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden te stellen op ten hoogste drie dagen na betekening van uw beschikking, althans op een door u in goede justitie te bepalen termijn.

Rosmalen, 29 augustus 2019,

A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes.

Advocaat