

IS DETENTIE VAN EEN HUURDER REDEN OM DE HUUROVEREENKOMST TE LATEN ONTBINDEN?

In de wet staat niet de verplichting van een huurder om zijn hoofdverblijf in de gehuurde woning te hebben. Daarom komen verhuurders dit in de regel in de huurvoorwaarden met huurders overeen. Dit is belangrijk, omdat een huurder diverse verplichtingen uit de huurovereenkomst alleen kan nakomen indien hij de woning feitelijk bewoont. Hierbij kan gedacht worden aan verplichtingen zoals het direct melden van gebreken, het schoonhouden van de woning en het onderhouden van de tuin.

In het geval van een sociale huurwoning is het daarnaast van groot belang dat de huurder de woning daadwerkelijk bewoont, omdat er (over het algemeen) lange wachtlijsten zijn voor kandidaat-huurders om in aanmerking te komen voor een dergelijke woning. Als de huurder de woning vervolgens leeg laat staan (of onbevoegd onderverhuurt), wordt daarmee de kerntaak van de verhuurder van sociale huurwoningen (het verhuren van woningen aan personen met een "smalle beurs") gefrustreerd.



Als een huurder aantoonbaar niet in de woning blijkt te wonen, kan de verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden en de huurder te veroordelen de gehuurde woning te ontruimen, omdat de huurder de overeengekomen verplichting tot het hebben van hoofdverblijf niet nakomt.

Een bijzondere situatie speelt wanneer een huurder op onvrijwillige basis geen hoofdverblijf in de huurwoning heeft vanwege detentie. Verhuurders vragen zich in zo'n geval vaak af of zij dit moeten accepteren of dat zij een mogelijkheid hebben om een einde te maken aan de huurovereenkomst.

Hierover hebben verschillende rechters zich al eens gebogen. Relevante factoren zijn in dit verband:

- 1) betreft het een langdurige of kortstondige detentie?
- 2) heeft de huurder wel of geen toezichthouder aangesteld die de post ophaalt, de woning periodiek controleert op eventuele gebreken, de woning regelmatig schoonmaakt, de tuin onderhoudt, en dergelijke?

> *vervolg van pagina 1*

Onlangs heeft de Rotterdamse kantonrechter een dergelijke zaak onder ogen gekregen waarbij de huurder van november 2010 tot mei 2012 wegens voorlopige hechtenis niet in het gehuurde verbleef en de verhuurder (een Rotterdamse woningcorporatie) de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning wenste. Het hof in Den Haag was het niet eens met het oordeel van de kantonrechter dat de huurder door de voorlopige hechtenis niet zijn domicilie in het gehuurde verliest en dat dit ook geldt als de voorlopige hechtenis uitzonderlijk lang is, op grond waarvan de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door de kantonrechter werden afgewezen. Volgens het hof gaat het puur om de vraag of de huurder elders zijn hoofdverblijf heeft. Het antwoord op die vraag wordt niet alleen bepaald door de intentie van de huurder, maar ook door de concrete feiten en omstandigheden rond het gebruik van de gehuurde woning en de leefsituatie van de huurder, aldus het hof. Vervolgens stelde het hof vast dat de huurder door zijn detentie meer dan achttien maanden niet zelf in het gehuurde heeft gewoond. Volgens het hof rechtvaardigt dit de conclusie dat de huurder zijn hoofdverblijf elders had, ook al had de huurder de intentie terug te keren naar de gehuurde woning. Voorts weegt het hof mee, dat de verhuurder als woningcorporatie, die rekening moet houden met woningschaarste

en wachttijden voor woningzoekenden, een legitiem belang heeft bij daadwerkelijk gebruik van haar huurwoningen door haar huurders. Van de verhuurder kan volgens het hof niet verlangd worden dat zij een huurwoning langdurig leeg laat staan. Het hof concludeert dan ook dat sprake is van een tekortkoming van de huurder die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Ook de ontruiming van de woning is door het hof toegewezen.

In een andere zaak waarbij het een gedetineerde huurder betrof die niet zijn hoofdverblijf in de huurwoning had, heeft het hof Leeuwarden geoordeeld dat wanneer een huurder gedurende lange tijd feitelijk geen gebruik kan maken van het gehuurde, van hem tenminste verwacht mag worden dat hij adequate maatregelen treft om desondanks aan deze verantwoordelijkheid invulling te geven (bijvoorbeeld door het aanstellen van een toezichthouder). Blijven deze maatregelen achterwege, dan handelt de huurder in strijd met zijn verplichting zich als een goed huurder te gedragen, aldus het hof. Ook in die zaak zijn de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde toegewezen.

Het is goed om deze uitspraken in het achterhoofd te houden als dit soort situaties zich in uw praktijk voordoen.

HET GERECHTSHOF BIJ GELUIDSOVERLAST: 'ZIT ER EEN KNOP AAN?'

Bij overlast zaken is het vaak lastig om een antwoord te geven op de vraag of de rechter door een huurder veroorzaakte overlast als objectieve overlast zal kwalificeren. Zijn de incidenten voldoende ernstig om de huurovereenkomst te laten ontbinden? Wanneer het gaat om geluidsoverlast, heeft het Gerechtshof Den Haag twee interessante arresten gewezen waarin een duidelijke norm wordt gegeven voor de kwalificatie van geluidsoverlast.

Of incidenten daadwerkelijk als overlast zullen worden aangemerkt, is vrijwel altijd afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Bij extreme gevallen zal vrij duidelijk zijn dat het om objectieve overlast gaat. Maar er is een groot grijs gebied. Eerst in 2011¹ en recentelijk (herhaald) in 2014² heeft het Gerechtshof Den Haag echter een arrest gewezen waarin duidelijke overwegingen worden gegeven bij het vinden van een antwoord op de vraag wanneer sprake is van ontoelaatbare geluidsoverlast. In beide zaken trad ons kantoor op voor de corporatie.

De appelrechter geeft in beide arresten eenzelfde, duidelijke norm die voor veel geluidsoverlastzaken in onze praktijk waardevol kan zijn. De betreffende passages uit het arrest zijn het citeren waard (uit het arrest van 2011):

(...) globaal kan worden gezegd dat de avond-, nacht- en ochtendrust zoveel mogelijk moeten worden gerespecteerd en dat dus in ieder geval de geluidsoverlast tussen 22:00 uur 's avonds (...) en 9:00 's ochtends (...) tot een minimum beperkt moet worden.

Voorts kan gezegd worden dat alles waar een "knop" aanzit of alles dat voor directe menselijke beheersing vatbaar is (...) met die "knop" en met zelfbeheersing in de hand gehouden kunnen worden. Anders gezegd: met die knop kan het apparaat ook worden afgezet en met zelfbeheersing kan eigen gedrag worden beïnvloed. Juist bij dit soort zaken kan gevegd worden dat men rekening met elkaar houdt.

Dit ligt enigszins anders bij kleine kinderen, omdat door kleine kinderen veroorzaakt lawaai

(huiten/spelen) niet altijd voorkomen kan en hoeft te worden. Een dergelijk lawaai wordt dan ook in beginsel geaccepteerd en worden aanzienlijk minder snel als overlastgevend ervaren. Ook dit een is, weliswaar subjectief maar reëel aspect bij de problematiek van geluidsoverlast. Onnodig lawaai vormt eerder overlast dan niet/nauwelijks te voorkomen lawaai.

De uitspraak van het hof komt er kortweg op neer dat wanneer het gaat om vermijdbaar, onnodig lawaai, dit de huurder relatief snel zal worden aangerekend. Muziek die bij de burens te horen is, is een voorbeeld van onnodig lawaai: de harde muziek kan immers eenvoudig met de volumeknop worden gedempt of afgezet. Het is daarom nergens voor nodig dat de burens daar last van hebben. Hetzelfde geldt overigens voor luidruchtig praten, schreeuwen en ruzie maken op een volumeniveau dat het door burens te horen is. Dergelijk luidruchtig gedrag van een huurder of eventuele gasten van de huurder kan, naar de woorden van het hof, gemakkelijk met zelfbeheersing in toom worden gehouden. Ook dit gedrag is daarom vermijdbaar (of onnodig) en zal in veel gevallen als overlast worden gekwalificeerd.

De verhuurder heeft met deze arresten van het hof Den Haag goede argumenten in handen gekregen om een duidelijke norm te stellen bij geluidsoverlast.



CURSUSAANBOD 2014

- **THEMA Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil**
25 november 2014
- **THEMA Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure**
6 november 2014
- **THEMA ZAV; Juridische hulp bij klussende huurders**
4 november 2014
- **Bedrijfsruimte?**
26 november 2014
- **THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?**
13 november 2014
- **THEMA Gebreken, huurverlaging en Schadevergoeding**
2 december 2014
- **THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?**
9 december 2014

¹ Hof Den Haag 2 augustus 2011, WR 2012, 2.

² Hof Den Haag 22 juli 2014, zaaknummer: 200.149.422/01 (niet gepubliceerd).

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Vlierhuis
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim van Berghenengouwen

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.