

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: 088 - 4520200

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



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

De nieuwe
cursusbrochure
is bijna uit



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 Bergenhenegouwen
mr. Rick van Yperen

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

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.

www.huisvestingsadvocaten.nl

NIEUWSBRIEF

AUGUSTUS 2015

RECHT OP PRIVACY VAN HUURDERS

Huurders beroepen zich steeds vaker op hun recht op privacy. Dit recht is vastgelegd in artikel 10 van de Grondwet. Inbreuk op de privacy kan bijvoorbeeld plaatsvinden door gegevens te verwerken of aan derden te verstrekken, maar ook door bijvoorbeeld het plaatsen van camera's. In dit artikel wordt hier nader op in gegaan.

Als het gaat om gegevensverwerking biedt de Wet bescherming persoonsgegevens een aantal aanknopingspunten. Volgens artikel 14 van het vrijstellingsbesluit, dat bij deze wet hoort, mogen verhuurders bepaalde gegevens van huurders verwerken, bijvoorbeeld persoonsgegevens ten behoeve van de uitvoering van de huurovereenkomst. Deze gegevens mogen echter niet zomaar aan derden worden verstrekt. Het is dus geen probleem om gegevens van huurders in het verhuursysteem op te nemen in verband met bijvoorbeeld het innen van de huur en het uitvoeren van reparaties. Anders wordt het als een verhuurder zomaar strafrechtelijke gegevens van een huurder deelt met andere verhuurders. De kantonrechter in Groningen vond dit niet kunnen, zo blijkt uit een uitspraak uit 2013.

Dan het plaatsen van camera's. Huurders doen dit weleens om bijvoorbeeld hun eigendommen (zoals hun auto) in de gaten te houden of om zich veiliger te voelen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat camera's niet op de openbare weg mogen worden gericht. Het is wel toegestaan om een camera alleen op de auto die voor de deur staat te richten waarbij mogelijk niet te voorkomen is dat ook een deel van

de openbare weg wordt gefilmd. Verder mag niet gefilmd worden op het terrein en in de woning van burens, aangezien dat de privacy van burens aantast.

Het gerechtshof in Den Haag heeft zich in 2011 uitgesproken over een overlastzaak waarbij een huurder een camera die 360° beeld kan opnemen had geplaatst waarmee hij de omgeving in de gaten kon houden. De burens voelden zich in hun levenssfeer aangetast door de plaatsing van de camera en hadden hierdoor veel last van spanningen en slapeloze nachten. Nota bene: de huurder had al eerder camera's geplaatst, hetgeen toen door de kantonrechter werd verboden. Het hof oordeelde dat door de plaatsing van de camera de indruk van intimidatie door de huurder, die de burens ervoeren, was versterkt. De huurder had zich overigens ook op andere manieren intimiderend gedragen, bijvoorbeeld door de aangebrachte afscheiding tussen zijn balkon en dat van de burens weg te halen, hetgeen het hof als een substantiële aantasting van de privacy van de burens beschouwde. Het hof heeft de huurovereenkomst ontbonden. Een procedure die in 2014 door ons kantoor is gevoerd, betrof een door de verhuurder geplaatst intercomsysteem met camera in een seniorencomplex, waardoor de bewoners konden zien wie bij hun voordeur en bij de hoofdingang van het complex stonden en wat zich in de gemeenschappelijke ruimten afspeelde. Een huurder die ruzie had met zijn burens heeft bij de verhuurder geklaagd over dit camerasysteem, omdat hij van mening was dat zijn privacy hierdoor werd aangetast nu de camera ook zijn voordeur filmde. >



huisvestings
advocaten

medehuur en woonfraude

De voormalig staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw Bijleveld, schreef in 2008 al: "Onrechtmatige bewoning tast de leefbaarheid in wijken aan. Daarom moet dit met kracht worden bestreden."

Woonfraude wordt op diverse wijzen gepleegd. Zo verhuren huurders hun sociale huurwoning onder, bieden zij het aan via Airbnb, gebruiken het als opslag- of bedrijfsruimte of wordt de woning ingezet voor criminele activiteiten zoals hennep-teelt. Woningcorporaties ervaren hier veel hinder van en proberen woonfraude met man en macht te bestrijden.

Het geschil dat de rechter in Amsterdam moest beslechten, is een goed voorbeeld van woonfraude. In dit geval huurde een huurder, hij wordt voor het gemak aangeduid als de heer De Jong, sinds 1988 een woning van de verhuurder. In november 2001 schreef mevrouw Gudde zich ook op het adres van het gehuurde in. Kort daarna, in januari 2002, zijn de heer De Jong en mevrouw Gudde een geregistreerd partnerschap aangegaan. Enkele dagen na het aangaan van het geregistreerd partnerschap is de heer De Jong verhuisd. Op grond van artikel 7:266 lid 1 BW was mevrouw Gudde, door het geregistreerd partnerschap, van rechtswege medehuurder geworden. Mevrouw Gudde zette, na de verhuizing van de heer De Jong, de huurovereenkomst daarom voort.

Later bleek dat het geregistreerd partnerschap acht dagen na het aangaan ervan en kort nadat de heer De Jong de woning verlaten had, ontbonden werd.

Enkele jaren later, op 19 november 2012, kwam de heer De Jong weer bij mevrouw Gudde in het gehuurde wonen en schreef zich ook weer op dat adres in. De heer De Jong was op dat moment geen huurder of medehuurder. Hij had waarschijnlijk wel zijn zinnen weer op de woning gezet want kort na zijn terugkomst is hij wederom een geregistreerd partnerschap aangegaan met mevrouw Gudde. Ook dit partnerschap werd vervolgens opnieuw enkele dagen later en één dag nadat mevrouw Gudde zich op het adres van het gehuurde had uitgeschreven, ontbonden.

Door het geregistreerd partnerschap werd de heer De Jong van rechtswege medehuurder en bleef

mevrouw Gudde huurder. Nadat mevrouw Gudde het gehuurde verliet, werd meneer De Jong van medehuurder weer huurder.

De verhuurder wilde een stokje steken voor dit 'frauduleuze' handelen. De verhuurder ontdekte dat de heer De Jong zich sinds 2009 als alleenstaande woningzoekende had ingeschreven in het systeem. Ook ontdekte zij dat mevrouw Gudde al die tijd een relatie had met een ander, zo viel te lezen in de berichten van mevrouw Gudde op haar facebook-account.

De rechter oordeelde dat het aangaan van in ieder geval het tweede geregistreerde partnerschap een schijnhandeling bleek te zijn om zo de woning weer aan de heer De Jong ter beschikking te stellen. Hij oordeelde dat een beroep van de heer De Jong op het medehuuderschap (om zo de huurovereenkomst weer voort te zetten als huurder nadat mevrouw Gudde de woning verlaten had) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was.

Omdat de heer De Jong zich niet op het medehuuderschap kon beroepen en mevrouw Gudde het gehuurde al had verlaten, oordeelde de rechter dat mevrouw Gudde afstand van haar rechten als huurder had gedaan of in ieder geval, in strijd met de huurovereenkomst, haar hoofdverblijf niet in het gehuurde had waardoor de gevorderde ontruiming werd toegewezen.

Deze twee personen hebben gebruik weten te maken van de wet. De rechter doorzag echter de bedoeling van deze personen en heeft er een stokje voor gestoken.

Op 15 oktober 2015 geven wij een themacursus over woonfraude. Meer informatie daarover vindt u op onze website. Ons bellen of mailen mag uiteraard ook. ■



> *vervolg van pagina 1*

Hij stelde dat zijn burens hem met het camerasysteem konden bespieden, zijn voordeur continu in de gaten konden houden en dat foto's van zijn voordeur werden gemaakt als bij de burens werd aangebeld. In de rechtszaak die hierop volgde heeft de verhuurder aangevoerd dat de camera hoofdzakelijk op de voordeur van de bewoner zelf was gericht, dat het niet mogelijk was in de woning van de burens te kijken en dat de camera niet filmt maar automatisch een foto maakt van de bezoeker die aanbelt (hetgeen niet door de bewoner zelf te regelen was). De kantonrechter oordeelde: "Nog daargelaten of de burens met het camerasysteem ook de voordeur van [de huurder] goed kunnen zien, kan niet worden vastgesteld dat zij die voordeur daadwerkelijk in de gaten houden (...). Voor het overige zijn geen feiten of omstandigheden naar voren gekomen die naar het oordeel van de kantonrechter wijzen op een ongeoorloofde inbreuk op de privacy. Als daarvan al sprake zou zijn dan gaat het gelet op de hiervoor weergegeven en niet betwiste

werking van het camerasysteem om een zodanig beperkte inbreuk dat het belang dat is gediend bij het plaatsen van het camerasysteem, namelijk het vergroten van de veiligheid, moet prevaleren boven het gestelde en gemotiveerd weersproken belang van [huurder]."

Aangezien privacy een onderwerp is waar verhuurders veel vragen over hebben, heeft ons kantoor een nieuwe themacursus "Privacyregels voor verhuurders" ontworpen. Deze cursus vindt plaats op 29 oktober 2015. ■

CURSUSAANBOD NAJAAR 2015

- **THEMACURSUS Als overleg conflict wordt; wat biedt de Overlegwet?**
1 september
- **Cursus Huurrecht bij herstructurering**
3 september
- **Themacursus Kansen en valkuilen bij de Huurcommissie**
8 september
- **THEMACURSUS 'Nieuwe spelregels woningcorporaties (Woningwet)'**
15 september
- **THEMACURSUS Overlast; laatste kans- en driepartijen overeenkomst, zin of onzin?** NIEUWE CURSUS
22 september
- **Cursus Basis huurrecht**
29 september / 30 september
- **Cursus 'Verdieping Woningwet (nieuwe spelregels woningcorporaties)'** NIEUWE CURSUS
1 oktober
- **THEMACURSUS Schotelantennes, mooie alternatieven**
6 oktober
- **Cursus Specialisatie huurrecht**
8 oktober (startdatum)
- **Cursus Inleiding huurrecht**
13 oktober
- **THEMACURSUS 'Woonfraude'** NIEUWE CURSUS
15 oktober
- **THEMACURSUS 'Privacyregels voor verhuurders'** NIEUWE CURSUS
29 oktober
- **THEMACURSUS ZAV; Juridische hulp bij klussende huurders**
3 november
- **THEMACURSUS Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure**
10 november
- **THEMACURSUS Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?**
12 november
- **THEMACURSUS Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?**
17 november
- **THEMACURSUS Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding**
3 december
- **THEMACURSUS Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?**
8 december