

## VERNIETIGEN HUUROVEREENKOMST VANWEGE BEDROG

Als een huurder op basis van vervalste gegevens een huurovereenkomst met een verhuurder heeft gesloten, dan biedt de wet de mogelijkheid om de huurovereenkomst te vernietigen vanwege bedrog.

Het vernietigen van een huurovereenkomst gebeurt eenvoudig met een brief, waarin de verhuurder verklaart de huurovereenkomst te vernietigen.

Na die brief is het alsof de huurovereenkomst niet heeft bestaan. De huurder moet de woning vervolgens verlaten, omdat hij de woning, in juridische bewoordingen, zonder recht of geldige titel bewoont.

Voorbeelden van bedrog bij het aangaan van een huurovereenkomst zijn: het vervalsen van de verhuurdersverklaring, het vervalsen van de inkomensverklaring van de Belastingdienst en het vervalsen of manipuleren van een uittreksel uit de Basisregistratie personen. Dat laatste bijvoorbeeld door aan het uittreksel een vroegere datum toe te voegen waarop een huurder op een vorig adres is gaan wonen.

Een woningzoekende vervalst een verhuurdersverklaring of een uittreksel uit de Basisregistratie personen met als doel de inschrijfduur in een woningtoewijzingsstelsel te beïnvloeden. In Woonnet Haaglanden, het toewijzingsstelsel in de regio Haaglanden, wordt bijvoorbeeld gewerkt met een berekende inschrijfduur. Als een huurder een doorstromer is op de woningmarkt, dan kan een

huurder in Haaglanden extra inschrijfjaren (maximaal vijf) verdienen op basis van de inschrijfduur op een vorig adres. Het loont daarom om met een verhuurdersverklaring en een uittreksel uit de Basisregistratie personen aan te kunnen tonen dat men, bijvoorbeeld, sinds 2011 op het vorige adres woonde en niet pas sinds 2015. Een woningzoekende heeft met een langere, berekende inschrijfduur immers verhoogde kansen op een sociale huurwoning.

Het aanpassen van de inkomensverklaring doet een frauderende huurder om op basis van de regels voor passend toewijzen voor een bepaalde woning in aanmerking te komen.

Het frauderen met gegevens gebeurt helaas op relatief grote schaal. Bij stichting Sociale Verhuurders Haaglanden waren in maart 2017 bijvoorbeeld al ruim veertig gevallen bekend. Er bestaan zelfs 'bemiddelingsbureaus' die officiële stukken tegen een ruime vergoeding vervalsen en een woningzoekende vervolgens 'bemiddelen' naar een sociale huurwoning. Het verhaal doet de ronde dat derge-

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

lijke bemiddelingsbureaus zelfs klanten werven in asielzoekerscentra.

In een recente rechtszaak, waarin een van de advocaten van Huisvestingsadvocaten de woningcorporatie bijstond, probeerde de huurder de schuld af te schuiven op het bemiddelingsbureau. De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag is daar niet in meegegaan. De voorzieningenrechter heeft daarover gezegd: “[Huurder] heeft aangevoerd dat hij de stukken niet zelf zou hebben vervalst maar

dat de door hem ingeschakelde bemiddelaar PMC dat heeft gedaan en dan niet [huurder] zelf maar PMC de stukken heeft overhandigd. Dit doet echter niet ter zake. [Verhuurder] mag de overeenkomst immers ook vernietigen als iemand anders dan de wederpartij het bedrog heeft gepleegd”. De voorzieningenrechter concludeerde dat de woningcorporatie de huurovereenkomst daarom op goede gronden had vernietigd en droeg de huurder op de woning te ontruimen■

## CURSUSAANBOD 2017

- Overlast: laatste kans- en driepartijenovk. (1 middag)  
19 september
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)  
16 november
- Overlast: juridische alternatieven (1 middag)  
6 juni, 9 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)  
13 juni
- Wat biedt te Overlegwet? (1 middag)  
5 september
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)  
31 oktober
- Benut u al uw punten voor de woningwaardering? (1 middag)  
28 november
- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)  
26+27 september
- Huurrecht bij herstructurering (1 dag)  
5 oktober
- Inleiding huurrecht (1 dag)  
12 oktober
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)  
20 juni
- Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)  
28 september (2-11, 23-11, 14-12 / 11-1, 25-1)



## VERHUUR VIA AIRBNB IS IN STRIJD MET DE HUUROVEREENKOMST

Op 9 mei 2017 heeft het hof Den Haag arrest gewezen in een Airbnb-zaak waarbij wij voor één van onze klanten opkwamen. De huurder in kwestie had haar huurwoning gedeeltelijk onderverhuurd via Airbnb. In de periode van een jaar hadden 42 toeristen een review geschreven over het verblijf in die woning.

In de gerechtelijke procedure stond de vraag centraal of het verhuren van (een gedeelte van) een woning via Airbnb in strijd is met een verbod op onderhuur. In de algemene huurvoorwaarden van woningcorporaties is doorgaans een algemeen verbod op onderhuur opgenomen. In de meeste algemene huurvoorwaarden, en zeker in de versies die ouder zijn dan het fenomeen Airbnb, staat niet expliciet dat met het verbod op onderhuur óók wordt bedoeld: het verhuren van de woning voor korte perioden aan toeristen. Het hof Den Haag heeft hierover het volgende gezegd:

*Naar het oordeel van het hof kan het verbod in artikel 7.4 van de AV 1994 niet anders worden uitgelegd dan dat het verhuren van de woning, geheel of gedeeltelijk, aan derden is verboden. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen de wijze van verhuren, de duur van de verhuur of de doelgroep waaraan verhuurd wordt; er is sprake van een algeheel verbod. Dat partijen toentertijd niet het oog kunnen hebben gehad op verhuur via Airbnb doet aan dat verbod dan ook niet af. (...) Nieuw is slechts de toegankelijkheid van adressen via de website Airbnb. In zoverre heeft [de verhuurder] met haar vierde grief het gelijk aan haar zijde. Ook verhuur via Airbnb valt onder art. 7.4 van de AV 1994. Van twijfel over de betekenis van het beding kan naar het oordeel van het hof redelijkerwijs geen sprake zijn. (...) Door in strijd met art. 7.4 van de AV 1994 (delen van) haar woning onder te verhuren aan toeristen is [huurder] dan ook tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst.*

Het hof heeft verder nog geoordeeld dat 42 verhuringen in één jaar tijd van een zodanige omvang is dat van een

ernstig tekortschieten moet worden gesproken. Oók als de huurder gedurende deze onderverhuur zijn woning blijft bewonen.

Het hof geeft met dit arrest een duidelijk antwoord op de vraag of het verhuren van een (sociale) huurwoning via Airbnb in strijd is met de huurovereenkomst. Het antwoord daarop is dus "ja". Dit is een belangrijk arrest, omdat uit eerdere vonnissen van de kantonrechters bleek dat verschillend over deze kwestie werd gedacht.

In het specifieke geval, dat het hof Den Haag voorlag, behoudt de huurder haar huurwoning toch vanwege bijzondere omstandigheden. Hoewel het hof enerzijds heeft geoordeeld dat het verhuren van een huurwoning via Airbnb (in deze omvang) een ernstige tekortkoming oplevert, vond het hof anderzijds dat die tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt. Een belangrijke factor daarvoor was dat de betreffende huurder aantoonbaar kampt met psychische problematiek. Dat neemt niet weg dat de huurder nog steeds een veroordeling tot winstafdracht – de inkomsten die zij heeft genoten met het verhuren via Airbnb – boven het hoofd hangt. Daarover heeft het hof nog geen uitspraak gedaan.

Dat het hof Den Haag de huurovereenkomst in deze zaak in stand houdt, neemt niet weg dat nu duidelijk is dat onder een algemeen verbod op onderhuur ook het verhuren via Airbnb valt. Dat maakt een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij verhuur via Airbnb kansrijk, behoudens bijzondere omstandigheden ■

# 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](http://www.huisvestingsadvocaten.nl),  
cursussen huurrecht.



[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

## VOLG ONS



[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)



[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)

Vraag de  
cursusbrochure  
per mail aan



## huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen  
mr. Roel Benneker  
mr. Elvira de Ruyter  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sico den Engelsen  
mr. Kim van Berghenegouwen  
mr. Rick van Yperen

### Juridisch medewerker:

mr. Erik Boot  
Michelle Martinot

Postadres  
Postbus 1929  
3000 BX Rotterdam

[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

Bezoekadres  
Millennium Tower (tegenover CS)  
Weena 690  
3012 CN Rotterdam

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