



HOOFDVERBLIJF

Regelmatig krijgen wij de opdracht actie te ondernemen tegen een huurder die geen hoofdverblijf heeft in de door hem gehuurde woning.

De wet kent geen verplichting voor de huurder om zijn hoofdverblijf in het gehuurde te houden. De meeste verhuurders hebben daarom in de algemene huurvoorwaarden opgenomen dat de huurder hoofdverblijf in het gehuurde dient te houden. In de praktijk blijkt echter dat de rechter het begrip 'hoofdverblijf' anders interpreteert dan de verhuurder bedoelt.

Twee voorbeelden. De kantonrechter van de rechtbank Amsterdam heeft bij vonnis van 31 juli 2008 geoordeeld dat een huurder contractueel verplicht was de woning tot zijn hoofdverblijf te maken en te houden. In de huurovereenkomst was echter geen verplichting tot gebruik van het gehuurde opgenomen en gezien het onvrijwillige karakter van zijn verblijf elders kon, vond de rechter, voorshands niet worden geoordeeld dat huurder een andere plaats dan het gehuurde tot zijn hoofdverblijf heeft gemaakt.

Het gerechtshof Leeuwarden heeft bij arrest van 14 oktober 2008 geoordeeld dat uit de wet niet zonder meer volgt dat de huurder van een woning deze verplicht is feitelijk te gebruiken. Het hof oordeelde voorts dat de verplichting tot gebruik als goed huurder met zich meebrengt dat de huurder (tenminste) verantwoordelijkheid moet kunnen blijven dragen voor hetgeen in en

aan het gehuurde gebeurt. In deze zaak was de huurder gedetineerd.

Nu de huurder gedurende lange tijd feitelijk geen gebruik kon maken van het gehuurde mocht ten minste van hem verwacht worden dat hij adequate maatregelen zou treffen om desondanks aan voormelde verantwoordelijkheid invulling te geven. Pas als deze maatregelen achterwege blijven, zo bepaalde het hof, dan handelt de huurder in strijd met zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen.

Opmerkelijk is dat het hof het een huurder niet kwalijk neemt dat hij geen hoofdverblijf houdt in het gehuurde, mits de huurder zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van het gehuurde maar neemt door bijvoorbeeld een omwonende of een nabijwonend familielid de sleutel van het gehuurde te geven zodat deze een oogje in het zeil kan houden.

De sociaal verhuurder vindt dit onbevredigend. Dat er op de woning wordt gepast, is heel prettig. De verhuurder wil echter dat de woning door de huurder (en dus niet door de 'oppasser') feitelijk en permanent wordt gebruikt. Het risico bestaat bovendien dat de 'oppasser' een verkapte onderhuurder wordt.

Om de voorkomen dat de rechter het begrip 'hoofdverblijf' niet strikt interpreteert moet de verhuur kennelijk veel duidelijker in de algemene huurvoorwaarden opnemen waaruit het 'hoofdverblijf' moet bestaan. Bijvoorbeeld door te bepalen dat de woning permanent bewoond moet worden door de huurder en dat het niet is toegestaan de woning als pied-a-terre te gebruiken ■

Deze nieuwsbrief verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt voor woningcorporaties en alleen op het gebied van het huurrecht.

CURSUSAANBOD

Huisvestingsadvocaten organiseert cursussen en opleidingen voor de corporatiebranche. De cursussen worden gegeven door de advocaten van Huisvestingsadvocaten en zijn zeer praktisch en instructief. Zij worden door de deelnemers steevast als zeer goed en onderhoudend beoordeeld.

Ons cursusaanbod voor 2010:

- **Inleiding huurrecht**
1 april 2010
- **Geschillen over huurprijzen en servicekosten**
21 april 2010
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
20 mei 2010
- **Huurrecht bedrijfsruimte**
27 mei 2010
- **WSNP en huurincasso**
3 juni 2010
- **Verdieping huurrecht**
17 juni 2010
- **Huurrecht bij herstructurering**
9 september 2010
- **Appartementsrecht**
16 september 2010
- **Basisopleiding huurrecht**
20 en 21 september 2010
- **Specialisatie huurrecht**
30 september, 4, 18 november,
9 december, 6 januari 2010
en 27 januari 2011 (examen)
- **Inleiding huurrecht**
7 oktober 2010
- **Mutatieprocedure en ZAV**
28 oktober 2010
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
11 november 2010

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bv. over in-company cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.





TUINONDERHOUD

Het voorjaar komt er weer aan! Dit brengt met zich mee dat de tuinen van de huurders weer volop in bloei komen te staan. Sommige huurders zullen zich wellicht zelfs extra inspinnen om hun tuin zo mooi mogelijk te maken door het planten van bomen, struiken en planten. Naast het feit dat dit prachtige en verzorgde tuinen oplevert, zijn er altijd tuinen bij die er (zeer) onverzorgd uitzien. Wat kan de verhuurder doen om ervoor te zorgen dat tuinen er verzorgd uitzien?

Op grond van artikel 12a Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dient een woningcorporatie bij te dragen aan de leefbaarheid in de buurten (en wijken) waar haar woongelegenheden gelegen zijn. Een onderdeel hiervan is ervoor zorgen dat deze buurten een verzorgde indruk maken. Dit komt de buurt ten goede, immers: (potentiële) huurders wonen graag in een goed verzorgde buurt.

Waar komt de verplichting voor de huurder met betrekking tot het onderhouden van zijn tuin eigenlijk vandaan? Op grond van artikel 7:240 BW kunnen bij algemene maatregel van bestuur kleine herstellingen worden aangewezen die voor rekening van de huurder zijn. Dit is uitgewerkt in de bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen (Bkh). Sub I van het Bkh bepaald dat het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig moet zijn dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken. Hieronder moet in elk geval worden verstaan:

- *bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;*
- *het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;*
- *het regelmatig maaien van het gras,*
- *het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;*

- *het vervangen van gebroken tegels;*
- *het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;*
- *het vervangen van beplanting die is doodgegaan;*
- *het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;*
- *indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;*

De verplichting betreffende het tuinonderhoud is vaak ook opgenomen in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst heeft de huurder verklaard akkoord te gaan met de algemene huurvoorwaarden, waaronder het in verzorgde staat brengen en houden van de tuin.

Om daadwerkelijk op te kunnen treden tegen de onverzorgde tuinen van huurders, dient een consequent beleid te worden gevoerd. Het is uiteraard niet mogelijk willekeurige huurders op het onderhouden van hun tuin aan te spreken; tuinonderhoud dient een speerpunt te zijn in het beleid waarop iedere huurder met een onverzorgde tuin wordt aangesproken.

Indien de tuin van de huurder een onverzorgde indruk maakt, dient de huurder allereerst in gebreke gesteld te worden. Dit betekent dat schriftelijk wordt aangegeven dat de huurder zich niet houdt aan zijn verplichting tot het onderhouden van zijn tuin en hem een (redelijke) termijn wordt gegeven zijn tuin alsnog in verzorgde staat te brengen. Tevens dient hierbij aangegeven te worden dat, indien hij hier niet aan voldoet, een gerechtelijke procedure ahangig zal worden gemaakt waarin het tuinonderhoud zal worden afgedwongen, bij nalaten waarvan zal worden gevorderd dat de tuin in verzorgde staat wordt gebracht, op kosten van de huurder. Wanneer de huurder de termijn overschrijdt zonder zijn tuin in verzorgde staat te hebben gebracht, kan de genoemde gerechtelijke procedure ahangig gemaakt worden.

Het is aan te bevelen foto's te maken van de tuin vóór de ingebrekestelling en ná de ingebrekestelling, zodat aangetoond kan worden dat geen tuinonderhoud is gepleegd door de huurder.

Huisvestingsadvocaten hanteren standaardtarieven voor het versturen van zo'n ingebrekestelling. Daarnaast kan Huisvestingsadvocaten de gerechtelijke procedure, zoals hierboven beschreven, aanhangig maken. Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen. ■

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

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

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl/juristen/cursus/inschrijfformulier2010.pdf

HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Kitty van Dijk
mr. Elvira de Ruiters
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsens

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