



Nieuwsbrief PVU augustus 2017

Beste relatie,

Ook de afgelopen maanden zijn er weer uitspraken door onze rechtbanken gepubliceerd, die wij graag onder uw aandacht brengen. Wij zullen de uitspraken voortaan op datum van uitspraak (en soms op datum van publicatie) rangschikken, zodat wij u een duidelijker overzicht kunnen aanbieden. Alle uitspraken zijn, zoals u van ons gewend bent, via de vermelde deeplink te raadplegen (tenzij anders is vermeld).

UITSPRAKEN EN JURISPRUDENTIE

APRIL 2017

Rechtbank Amsterdam, 24 april 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:2771

Eerste aanleg – enkelvoudig. Woningcorporatie Ymere mag de huurovereenkomst van twee bewoners van appartementen in de Haarlemmerpoort per september 2017 opzeggen. De rechtbank is het met Ymere eens dat dit nodig is om een hoognodige en ingrijpende renovatie van het gebouw te kunnen uitvoeren.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:2771>

Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 25 april 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1849

Hoger beroep kort geding. Spoedeisend belang en ontruiming in kort geding bij hinder-, overlast- en gevoelens van onveiligheid veroorzakend gedrag van huurder met psychische problematiek. Ruzie met een buur die ook psychische problematiek kent.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:1849>

MEI 2017

Rechtbank Noord-Holland, 8 mei 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:3409

Kort geding. Verhuurder doet renovatievoorstel waarmee 70% van de huurders instemt. De protesterende huurders (gedaagden) hebben geen gebruik gemaakt van de acht weken termijn als genoemd in art. 7:220 lid 3 BW. Zij worden veroordeeld mee te werken aan de renovatie.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2017:3409>

Rechtbank Amsterdam, 8 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:3130

Eerste aanleg – enkelvoudig. Een huurster mag in haar woning blijven, hoewel zij die tijdelijk had verlaten door een relatiebreuk en haar partner in de woning bleef wonen. De verhuurder stelde dat de vrouw door weg te gaan uit de woning de huurovereenkomst had opgezegd en/of haar verplichtingen niet was nagekomen, hetgeen ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Daar gaat de kantonrechter niet in mee. De vrouw en de man hebben sinds 1992 een relatie en na een bezoek aan de woning heeft de kantonrechter voldoende de indruk gekregen dat de man en de vrouw weer samen wonen op de woning. Dat de vrouw tijdelijk elders woonde, maakt niet dat zij de huurovereenkomst op grond daarvan heeft opgezegd dan wel in strijd daarmee heeft gehandeld. Zij had immers niet de verplichting om hoofdverblijf in de woning te houden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:3130>

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 9 mei 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3937

Hoger beroep. Ontbinding en ontruiming huurwoning. Huurder verantwoordelijk voor handel in verdovende middelen vanuit de woning door medebewoner. Ernst van de tekortkoming rechtvaardigt ontbinding en ontruiming.

De ernst van de tekortkoming wordt niet weggenomen doordat deze zich in de toekomst niet meer voor zal doen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2017:3937>

Gerechtshof Den Haag, 9 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1361

Hoger beroep. Verhuur via Airbnb door huurder van sociale woningwetgeving. Toepasselijkheid algemene voorwaarden uit 1994 staan onderverhuur in de weg. Weliswaar commerciële activiteit, maar uiteindelijk geen ontbinding ook omdat huurster altijd in het pand verbleef. Over vordering tot winstafdracht moet nog worden beslist.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2017:1361>

Rechtbank Limburg, 10 mei 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:4153

Eerste aanleg – enkelvoudig. Verklaring voor recht dat huurovereenkomst woonruimte is vernietigd wegens dwaling: de huurders hebben verzwegen dat een eerdere huurovereenkomst met een andere woningcorporatie is ontbonden wegens gedrag jegens omwonenden dat de huurders nu weer vertonen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:4153>

Rechtbank Amsterdam, 11 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:3131

Eerste aanleg – enkelvoudig. Afwijzing verzoek van een huurster die wilde afdwingen dat woningcorporatie Stadgenoot zou instemmen met woningruil met een sociale huurwoning. Haar broer – met wie zij van woning wilde ruilen – mag haar huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden niet overnemen. Haar huurwoning zou sinds de scheiding van de huurster niet meer passend zijn en te veel onderhoud vergen. Ook zou de woning de vrouw te veel aan het verleden met haar ex herinneren. De rechter gaat daar niet in mee. De scheiding is zo lang geleden – ruim 13 jaar geleden – dat die niet meer zwaar mag meewegen in de gewenste woningruil. De vrouw kon ook niet bewijzen waarom het onderhoud haar ineens te veel zou zijn geworden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:3131>

Gerechtshof Amsterdam, 21 maart 2017 (datum publicatie: 22 mei 2017), ECLI:NL:GHAMS:2017:978

Hoger beroep. Woningcorporatie mag gaskachels vervangen door (veilige) cv-installatie. Belangenafweging. Renovatievoorstel is redelijk. Huurverhoging van € 20 geeft recht op extra huurtoeslag van € 18.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:978>

Gerechtshof Den Haag, 23 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1526

Hoger beroep. Ontbinding huurovereenkomst wegens hennepkwekerij; hoofdelijke aansprakelijkheid van de medehuurster voor de tekortkoming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2017:1526>

JUNI 2017

Gerechtshof Amsterdam, 6 juni 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2128

Hoger beroep. Ontbinding huurovereenkomst woning vanwege in gebruik geven aan derden. Medehuurster is naast huurder hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:2128>

Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 6 juni 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:2533

Hoger beroep. Geschil over de vraag of de huurder van een woning jegens de verhuurder aanspraak kan maken op plaatsing van een ligbad dat door de vorige huurder uit het gehuurde was verwijderd. Uitleg huurovereenkomst.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:2533>

Rechtbank Den Haag, 7 juni 2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:6372

Eerste aanleg – enkelvoudig. Ontbinding van de huurovereenkomst. De kantonrechter is van oordeel dat er voldoende is komen vast te staan dat er in strijd met goed huurderschap is gehandeld en er overlast in de vorm van gevaar is ontstaan voor de omwonenden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBDHA:2017:6372>

Rechtbank Midden-Nederland, 7 juni 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:2804

Kort geding. Vordering tot ontruiming in kort geding afgewezen. Onvoldoende vast is komen te staan dat de mishandeling van de buurman door de schoonzoon van huurster aan haar kan worden toegerekend. Niet boven redelijke twijfel verheven dat de bodemrechter over zal gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2017:2804>

Gerechtshof Amsterdam, 13 juni 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2276

Hoger beroep. Ontbinding huurovereenkomst. Gehuurde zonder toestemming verhuurder in gebruik gegeven aan familieleden. Situatie heeft jaren voortbestaan, en dit is geen tekortkoming die ontbinding niet rechtvaardigt. Dat huurder zelf nog in woning zou wonen is daarbij niet van belang maar ook om diverse redenen niet aannemelijk.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:2276>

Gerechtshof Amsterdam, 28 maart 2017 (datum publicatie: 15 juni 2017), ECLI:NL:GHAMS:2017:1064

Hoger beroep kort geding. Vaststellingsovereenkomst. Anders dan de eerste rechter oordeelde, maakt verhuurster geen misbruik van haar bevoegdheid door aan te sturen op ontruiming van de woning in verband met de twee dagen te late betaling van de huur. Ontruiming alsnog toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:1064>

Rechtbank Den Haag, 21 juni 2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:6996

Eerste aanleg – enkelvoudig. Langdurige huur woonruimte (32 jaar). Stankoverlast door het kweken en drogen van hennep in de woning. Reden voor ontbinding huurovereenkomst?

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBDHA:2017:6996>

Rechtbank Noord-Nederland, 27 juni 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:2223

Eerste aanleg – enkelvoudig. Ontbinding van de huurovereenkomst wegens overlast over meerdere jaren. De kantonrechter zet alle gestelde overlastfeiten op een rij. Hij komt tot de conclusie dat, ook al komen niet alle feiten vast te staan, er geen sprake is van losstaande incidenten maar van een patroon. Hij acht dit ernstig genoeg om te ontbinden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2017:2223>

Rechtbank Limburg, 28 juni 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:6069

Eerste aanleg – enkelvoudig. Woningstichting en huurder verschillen van mening over het tijdstip van beëindiging van de huur door opzegging. Rekening houdend met een opzegtermijn van één eindigt de huur één maand na inlevering van de sleutels. Vordering kosten herstel van de woning worden toegewezen. Huurder heeft bij aanvang niet geklaagd over de onderhoudsstaat en heeft afgezien van het houden van een voor-eindinspectie en het zelf herstellen van schade. Verweer tegen de hoogte van de herstelkosten wordt als onvoldoende onderbouwd afgewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:6069>

JULI 2017

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 4 juli 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:5669

Hoger beroep kort geding. Verhuurder heeft met het overleggen van verschillende verklaringen en rapportages voorshands voldoende aangetoond dat sprake is van het duurzaam en structureel veroorzaken van overlast door huurder aan omwonenden. Voorshands zeer aannemelijk dat die overlast in een bodemprocedure zal resulteren in een ontbinding van de huurovereenkomst. Weliswaar heeft huurder een groot belang bij het behoud van zijn woonruimte, maar in dit geval dienen de belangen van de omwonenden zwaarder te wegen. Verhuurder heeft ook voldoende spoedeisend belang bij zijn vordering tot ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2017:5669>

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 4 juli 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:5671

Hoger beroep. Verhuurder vordert in kort geding een veroordeling van de huurder tot ontruiming van de woning wegens overlast. In eerste aanleg is deze vordering afgewezen omdat onvoldoende aannemelijk is geworden dat de huurder structurele overlast veroorzaakt die zo ernstig is dat het zo goed als vast staat dat de bodemrechter de huurovereenkomst zal ontbinden. In hoger beroep onderschrijft het hof dit oordeel van de kantonrechter. Wel veroordeelt het hof de huurder om geen geluidsoverlast te veroorzaken door te schreeuwen en om zijn burens en medewerkers van de verhuurder niet te intimideren of te bedreigen. Doet de huurder dat wel, dan verbeurt hij iedere keer een dwangsom van honderd euro.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2017:5671>

Rechtbank Amsterdam, 7 juli 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:5120

Eerste aanleg – enkelvoudig. Het recht op wonen is een essentiële bestaansvoorwaarde. Bij ontbinding van een huurovereenkomst worden er geen hogere eisen gesteld aan de ernst van de tekortkoming en de verwijtbaarheid daarvan, dan in het algemeen het geval is. Een ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een sociale huurwoning kan dus worden uitgesproken op de grond dat de huurder het gehuurde niet zelf bewoont, en daarop kan in kort geding worden vooruitgelopen. De enkele omstandigheid dat de huurder het gehuurde tijdelijk niet bewoont rechtvaardigt echter niet zonder meer een ontbinding. Ook de overige omstandigheden van het geval moeten in de beoordeling worden betrokken. De huurder heeft in het onderhavige geval zijn leven onder de loep genomen en onderzocht of hij het roer om wilde gooien. In dat kader heeft hij ongeveer een half jaar niet in de woning verbleven en deze tijdelijk ter beschikking gesteld aan vrienden uit sociale overwegingen en zonder financieel motief. Hoewel hij daarmee zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft geschonden dient er vanuit te worden gegaan dat hij te goeder trouw heeft gehandeld. Onder deze omstandigheden is de tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst onvoldoende ernstig om een ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Dit geldt temeer nu de huurder voor de eerdere inschrijvingen op zijn adres van derden een plausibele verklaring heeft gegeven.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:5120>

Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 11 juli 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:3143

Hoger beroep. Aanwezigheid van vijf hennepplanten in de tuin onvoldoende reden voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:3143>

Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 11 juli 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:3138

Hoger beroep. Acht hennepplanten / hennepstruiken in achtertuin bij huurwoning. Vordering van woningbouwvereniging tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Bij afweging van de betrokken belangen de vorderingen afgewezen vanwege de met brieven van de behandelend psycholoog onderbouwde psychische problematiek aan de zijde van de huurder, waarbij een escalatie van de problematiek te verwachten is na ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:3138>

Rechtbank Amsterdam, 13 juli 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:4966

Kort geding. Ontruiming wegens gebruik woning als clubhuis van een als gewelddadig bekend staande motorclub. Het spoedeisend belang bij de vordering van verhuurder bestaat uit enerzijds het gevaarzettende gedrag van huurder en anderzijds het feit dat het gaat om een vrije sector woning in een prijscategorie die zeer gewild en schaars is.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:4966>

Gerechtshof Den Haag, 25 juli 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:2119

Hoger beroep. Huur woning ('laatste-kans-overeenkomst'). Herhaalde overlast, onttrekken aan zorg. Ontbinding en ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2017:2119>

Rechtbank Rotterdam, 26 april 2017 (datum publicatie: 27 juli 2017), ECLI:NL:RBROT:2017:5400

Kort geding. Prostitutie in huurwoning. Ontruiming in kort geding toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2017:5400>



PVU Legal Stationsplein 21, 4872 XL, Etten-Leur Telefoon: 076-5036776 E-mail: legal@pvu.nl