



Nieuwsbrief PVU februari 2017

Geachte lezer(s),

Ook in het nieuwe jaar 2017 blijven wij u graag op de hoogte brengen van de meest actuele uitspraken, relevante ontwikkelingen en nieuws binnen het huurrecht, zoals gepubliceerd op www.rechtspraak.nl (tenzij anders is vermeld).

ACTUEEL

Op grond van bestaande wetgeving kan een burgemeester besluiten een woning te sluiten, indien – door gedragingen in (of rond) de woning – de openbare orde wordt verstoord.

Op de website van Kneppelhout & Korthals Advocaten leest u een korte publicatie (door mr. Anna de Jong en mr. Karima Bol) over de (juridische) positie van de verhuurder. Welke stappen kan de verhuurder tegen de huurder ondernemen in het geval de woning op grond van de Gemeente-, de Woning- of de Opiumwet is gesloten? Vooral interessant is de mogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst (artikel 7:231 lid 2 BW) in samenhang met het bestuursrechtelijke traject.

Voor meer informatie: <https://www.kneppelhout.nl/actueel/ontbinding-van-de-huurovereenkomst-op-grond-van-burgemeestersluiting>

UITSPRAKEN EN JURISPRUDENTIE

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 27 december 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:10519

Hoger beroep. Geïntimeerde heeft de huurovereenkomst met appellanten vernietigd vanwege dwaling. Volgens geïntimeerde hebben appellanten de verhuurdersverklaring van hun vorige verhuurder, die zij bij het aangaan van de overeenkomst met geïntimeerde hebben overhandigd, vervalst. Het hof acht voorshands bewezen dat appellanten een negatieve verhuurdersverklaring hebben ontvangen. Appellanten worden toegelaten tot het leveren van tegenbewijs.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2016:10519>

Rechtbank Noord-Holland 5 oktober 2016 (datum publicatie 29 december 2016), ECLI:NL:RBNHO:2016:9540

Kort geding. Voorwaardelijke ontruiming na huurachterstand. Geen ontruiming indien huur jaar lang correct betaald wordt. De kantonrechter is van oordeel dat de tekortkoming van gedaagde in de nakoming van zijn verplichting om de huur steeds volledig en tijdig te betalen zo ernstig is, dat in voldoende mate waarschijnlijk is dat de bodemrechter de huurovereenkomst zal ontbinden. Gedaagde heeft immers voor de tweede maal een grote huurachterstand laten ontstaan, die ditmaal pas op de dag van de zitting voldaan is. Er is dus sprake van herhaaldelijke wanbetaling. De kantonrechter overweegt verder dat de door gedaagde genoemde redenen

waardoor hij niet in staat zou zijn (geweest) om tijdig de huur te betalen voor zijn eigen rekening en risico komen. Van eiser hoeft niet langer gevergd te worden dat hij telkens achter de huurbetalingen aan moet gaan. Ter zitting is echter besproken dat eiser de ontruiming niet zal effectueren indien gedaagde vanaf nu iedere maand op tijd betaald.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2016:9540>

Gerechtshof Amsterdam 18 oktober 2016 (datum publicatie 20 december 2016), ECLI:NL:GHAMS:2016:6222

Kort geding. Vrouw vordert na verbroken relatie dat man de door hem gehuurde woning ontruimt en haar er laat wonen en meewerkt aan een aanvraag voor medehuurlerschap.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6222>

Rechtbank Limburg 14 december 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:10744

Eerste aanleg – enkelvoudig. Werkzaamheden met betrekking tot verhelpen geuroverlast als ook daarmee samenhangende werkzaamheden zijn niet te kwalificeren als renovatie, omdat er geen sprake is van een toename van het woongenot. Huurder kan geen aanspraak maken op enige vergoeding op grond van het sociaal statuut van de verhuurder. Huurder komt evenmin een verhuisvergoeding toe ex artikel 7:220 lid 5 en 6 BW, nu het niet relevant is van wie het initiatief tot uitvoering van de werkzaamheden uitgaat.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:10744>

Gerechtshof Amsterdam 6 december 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:5238

Kort geding. Huur woonruimte. Overlast van acht grote honden op woning van 68 vierkante meter. Veroordeling het aantal honden terug te brengen tot twee, op straffe van dwangsom.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:5238>

Rb Zeeland-West-Brabant 23 november 2016 (datum publicatie 6 januari 2017), ECLI:NL:RBZWB:2016:8411

Eerste aanleg – enkelvoudig. Teelt van hennep in strijd met de huurovereenkomst waarin dat expliciet is verboden. In het gehuurde zijn vijf hennepplanten aangetroffen. Gezien de omstandigheden van het geval gaat het hier niet om bedrijfsmatige teelt. De tekortkoming is dermate gering dat deze de ontbinding van de huurovereenkomst en haar gevolgen niet rechtvaardigt.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2016:8411>

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 3 januari 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:59

Hoger beroep. Vordering tot betaling van achterstallige huurtermijnen en ontruiming van de gehuurde woning in kort geding. Anders dan de voorzieningenrechter acht het hof de vordering tot ontruiming niet toewijsbaar. Volgens het hof is sprake van gebreken in het gehuurde en is de verhuurder tekortgeschoten in haar verplichting tot herstel van de gebreken. Nu ook sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder, kan er naar voorlopig oordeel van het hof, mede gelet op de ernst van de gebreken, met onvoldoende zekerheid van worden uitgegaan dat de huurovereenkomst in de bodemprocedure zal worden ontbonden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2017:59>

Gerechtshof Amsterdam 21 juni 2016 (datum publicatie 29 november 2016), ECLI:NL:GHAMS:2016:2408

Hoger beroep. Langdurige afwezigheid (18 maanden) in buitenland rechtvaardigt ontbinding en ontruiming voor woonruimte.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:2408>

Rechtbank Noord-Holland 2 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:8692

Eerste aanleg – enkelvoudig. Op tegenspraak. Gedaagde, een psychiatrische patiënt, heeft als huurder ernstige overlast veroorzaakt voor zijn medebewoners, tevens huurders van eiseres. Deze ernstige tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding en ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2016:8692>

Gerechtshof Amsterdam 29 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:5160

Hoger beroep. Huur woonruimte. Ontbindings- en ontruimingsvorderingen. Huurster is inmiddels onder bewind gesteld. Zij wordt in de gelegenheid gesteld de bewindvoerder in het geding op te roepen om geding ten behoeve van haar over te nemen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:5160>

Rechtbank Limburg 28 november 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:10290

Kort geding. Affectieve relatie tussen partijen (niet gehuwd, geen geregistreerde partners, geen samenlevingsovereenkomst) is geëindigd. Vrouw met twee kinderen, die het gehuurde daarna heeft verlaten, vordert dat haar voormalige partner het gehuurde ontruimt. Vordering wordt afgewezen nu deze een grondslag mist. Huurovereenkomst door beide partijen aangegaan.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:10290>

Gerechtshof Amsterdam 29 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:5156

Hoger beroep kort geding. Huur woonruimte. Ontruiming in kort geding wegens veroorzaken van overlast aan buurtgenoten, in het bijzonder door schelden en dreigen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:5156>

Rechtbank Limburg 6 oktober 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:8715

Kort geding. Ontruiming huurwoning in kort geding na aangetroffen hennepkwekerij.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:8715>

Gerechtshof Amsterdam 22 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:5078

Hoger beroep kort geding. Huur woonruimte. Kort geding. Vordering tot schorsing van de executie van een ontruimingsvonnis (ingebruik geven aan familie) afgewezen. Het hof oordeelt dat het ontruimingsvonnis geen klaarblijkelijke juridische of feitelijke misslag bevat en dat de huidige situatie niet als een klaarblijkelijke noodtoestand kwalificeert.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:5078>

Rechtbank Amsterdam 15 november 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:7606

Eerste aanleg – enkelvoudig. Vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens niet hebben van hoofdverblijf in het gehuurde, zonder dat een hoofdverblijfsbeding in de huurovereenkomst is opgenomen, op grond van “goed huurderschap”. Is de verhuurder verplicht tot het vergoeden van smartengeld wegens het laten verrichten van onderzoek naar vermeende woonfraude door een derde, dan wel voor de wijze waarop die derde dat onderzoek heeft verricht?

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2016:7606>

Rechtbank Midden-Nederland 16 november 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:6099

Eerste aanleg – enkelvoudig. De Alliantie vordert ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. De Alliantie legt daaraan ten grondslag een veelvoud van tekortkomingen, te weten het niet hebben van hoofdverblijf in het gehuurde, het verrichten van bedrijfsactiviteiten in de berging van het gehuurde, het kweken van hennep, het onderverhuren van het gehuurde, het veroorzaken van overlast en het niet tijdig voldoen van de huur. De kantonrechter wijst de vordering af wegens onvoldoende onderbouwing van de gestelde tekortkomingen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6099>

Gerechtshof Amsterdam 15 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:4645

Hoger beroep kort geding. Vordering in kort geding tot ontruiming van woning afgewezen. Hoewel de door verhuurder aangevoerde feiten en omstandigheden wellicht kunnen doen vermoeden dat huurder niet langer zijn hoofdverblijf in de woning heeft, is dat gezien de gemotiveerde betwisting van huurder, zonder nader onderzoek waarvoor de procedure in kort geding zich niet leent, niet voldoende aannemelijk geworden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:4645>

Rechtbank Rotterdam 7 oktober 2016 (datum publicatie 14 november 2016), ECLI:NL:RBROT:2016:8499

Eerste aanleg – enkelvoudig. Ontbinding en ontruiming huurovereenkomst wegens wanbetaling, geen hoofdverblijf en in gebruikgeving aan derden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2016:8499>

Rechtbank Midden-Nederland 9 november 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:6001

Eerste aanleg – enkelvoudig. Huurder heeft met toestemming van de verhuurder verbouwwerkzaamheden verricht aan het gehuurde, waaronder een badkamer en toilet. Huurder heeft de bestaande keuken gesloopt met de bedoeling een nieuwe keuken te plaatsen. In de periode dat de werkzaamheden nog werden uitgevoerd heeft verhuurder in verband met achterstand in de huurbetalingen nieuwe sloten op de deuren gezet en de woning weer tot zich genomen. De huurder heeft de woning vervolgens opgezegd en vordert schade uit ongerechtvaardigde verrijking (artikel 7:216 en 6:212 BW) en uit toerekenbare tekortkoming. Verhuurder vordert vergoeding van schade in verband met het ontbreken van de keuken. De vordering van huurder uit ongerechtvaardigde verrijking wordt afgewezen, omdat niet aan alle criteria is voldaan. Toetsingskader HR 25 juni 2004, NJ 2005, 338, WR 2004, 278. De schade uit de toerekenbare tekortkoming wordt afgewezen. De schadeveroorzakende omstandigheid is niet de toerekenbare tekortkoming dan wel het onrechtmatig handelen van verhuurder, maar is het gevolg van de opzegging van de huurovereenkomst door huurder. Nu het causaal verband tussen het handelen van verhuurder en de schade ontbreekt en dient de keuze voor opzegging voor rekening en risico van huurder te blijven.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6001>

Rb Midden-Nederland 12 oktober 2016 (datum publicatie 16 november 2016), ECLI:NL:RBMNE:2016:6022

Eerste aanleg – enkelvoudig. Geschil over de hoogte van vergoeding ex artikel 7:220 jo. 7:207 BW in het kader van uitvoering van noodzakelijke reparatiewerkzaamheden. Huurder maakt aanspraak op vermindering van de huurprijs ten gevolge van vermindering van huurgenot.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6022>

Rechtbank Midden-Nederland 1 november 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:6020

Kort geding. Betreft verzoek in kort geding van de woningbouwvereniging tot ontruiming van het gehuurde op grond van het aantreffen van een hennepkwekerij van 30 planten. Spoedeisend belang ontbreekt, zodat de vordering reeds op die grond moet worden afgewezen. De Alliantie heeft ter onderbouwing van haar vordering zich gebaseerd op een summier hennepinformatiebericht en de standaardsituatie rondom een professionele hennepkwekerij benoemd, te weten: overlast, gevaarstelling, brandgevaar, lekkages, waardevermindering van de woningen en toename van criminele activiteiten in de buurt. De Alliantie heeft echter niet onderbouwd en ook niet onderzocht welke van deze algemeenheden van toepassing zijn op dit specifieke geval en waarom. Van De Alliantie mag, gelet op haar bijzondere taak als woningcorporatie, worden verwacht dat zij bij uitvoering van haar beleid ook zelf een belangenafweging maakt. Daar ter zitting naar gevraagd, heeft De Alliantie gesteld dat zij een zero-tolerance beleid voert en dat voor haar derhalve geen ruimte bestaat voor een belangenafweging of het scheppen van een tweede kans. Daar wringt zich naar het oordeel van de kantonrechter de schoen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6020>

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 8 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:8948

Hoger beroep. Ontbinding van huurovereenkomst. Hennepplantage. Vraag of de gevraagde ontbinding met haar gevolgen in het concrete geval toch niet gerechtvaardigd is, gezien de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2016:8948>

Rechtbank Midden-Nederland 2 november 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:5646

Eerste aanleg – enkelvoudig. Door de (opvolgende) bewindvoerder aangevoerde bijzondere omstandigheden geven geen grond om af te zien van de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:5646>

Rechtbank Midden-Nederland 3 november 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:5957

Kort geding. Omdat een schriftelijke verklaring van partijen ter zake de huurbeëindiging ontbreekt, moet worden beoordeeld of uit de WhatsApp berichten een duidelijke en ondubbelzinnige verklaring van de huurster blijkt dat zij instemt met de huurbeëindiging. Dit is niet het geval.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:5957>

Gerechtshof Den Haag 13 september 2016 (datum publicatie 9 november 2016), ECLI:NL:GHDHA:2016:2508

Hoger beroep. Ontbinding en ontruiming na huurachterstand van drie maanden. Tekortkoming is voldoende voor ontbinding.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2016:2508>

Rechtbank Limburg 2 november 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:9562

Eerste aanleg – enkelvoudig. Huur van woonruimte. Huurovereenkomst vermeldt expliciet dat alleen gebruik als woonruimte is toegestaan. Vordering tot ontbinding en ontruiming vanwege gebruik als bedrijfsruimte toegewezen. Uit de vaststaande feiten en de in het geding gebrachte producties is genoegzaam gebleken dat huurder het gehuurde, ook na aanschrijvingen en waarschuwingen door verhuurder en gemeente om zulks achterwege te laten, het gehuurde reeds lange tijd (mede) als bedrijfsruimte gebruikt. Het in reconventie gevorderde herstel van gebreken wordt, reeds vanwege de uitkomst in conventie, afgewezen en behoeft derhalve geen inhoudelijke bespreking.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:9562>

Rb Noord-Holland 5 oktober 2016 (datum publicatie 1 november 2016), ECLI:NL:RBNHO:2016:7554

Eerste aanleg – enkelvoudig. Gedaagde heeft haar verplichting om huur te betalen opgeschort i.v.m. ernstige overlast. Ook nadat eiseres een andere woning voor haar vond is gedaagde niet gaan betalen. Eigenlijk vindt gedaagde (gedurende deze procedure blijkt dat) dat zij in aanmerking komt voor huurprijsvermindering. Dit had gekund o.g.v. art. 7:208 lid 1 BW jo 7:257 lid 1 BW, maar daar is gedaagde nu te laat mee. Vordering eiseres wordt toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2016:7554>

Rb Noord-Holland 5 oktober 2016 (datum publicatie 31 oktober 2016), ECLI:NL:RBNHO:2016:8159

Bodemzaak. Op tegenspraak. Gedaagde wordt veroordeeld om als huurder zijn tuin netjes te onderhouden o.g.v. art. 7:217 juncto 7:240 BW, in samenhang met art. 1 van het Besluit kleine herstellingen. De verhuurder heeft een eigen belang om te handhaven, ook zonder klachten van burens.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2016:8159>

Gerechtshof Amsterdam 25 oktober 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:4268

Hoger beroep. Huur woonruimte. Vordering ex-huurder wegens door hem in het verleden aangebrachte verbeteringen aan het gehuurde en/of door ex-verhuurder uitgespaarde onderhoudskosten.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:4268>

Gerechtshof Amsterdam 20 sept. 2016 (datum publicatie 4 november 2016), ECLI:NL:GHAMS:2016:3866

Hoger beroep. Einde huur woonruimte. Te vroege ontruiming door verhuurder is zonder recht of titel. Gestelde schade van huurder is onvoldoende onderbouwd.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:3866>

Gerechtshof Amsterdam 13 december 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:5371

Hoger beroep. Huur woonruimte; ontbinding en ontruiming; in de gehuurde woning zijn vuurwapens, een wapenstok, vier fietsen en een bedrag van € 14.440,-- aan contanten in beslag genomen, en in de eveneens

door appellanten gehuurde loods zijn zware wapens, explosieven, hennepstekjes, professioneel vuurwerk, drugs en gestolen goederen aangetroffen; strafrechtelijke veroordeling voor bezit van deze zaken; strijd met goed huurderschap (art 7:213 BW) ten aanzien van zowel de loods als de woning, gelet op zeer geringe afstand tussen loods en woning; het feit dat appellanten de woning al 33 jaar huren en dat hun persoonlijke omstandigheden thans moeilijk zijn, maakt dit oordeel niet anders.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:5371>

Rechtbank Midden-Nederland 7 december 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:6548

Eerste aanleg – enkelvoudig. Een man huurt een woning, waar zijn broer woont. Hij heeft daarnaast een koopwoning samen met zijn vrouw en staat daar ingeschreven. De verhuurder stelt dat er geen hoofdverblijf is in de huurwoning en wil dat de beide broers de woning verlaten.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6548>

Rechtbank Limburg 19 januari 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:507

Kort geding. Verzet tegen niet in persoon betekend verstekvonnis in kort geding tot ontruiming. Aanvang verzettermijn. Daden van bekendheid. Opposant aanwezig ten tijde van de ontruiming. Psychische klachten. Verschoonbare termijnoverschrijding. Toerekenbaarheid van overlast relevant bij beoordeling ontbinding huurovereenkomst? Belangenafweging.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:507>

Gerechtshof Amsterdam 3 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:19

Hoger beroep. Huur woonruimte; ingebruikgeving door huurder aan derden van gehele woning (artikel 7:244 BW); bewijsopdracht aan verhuurder; bewijslevering geslaagd; ontbinding en ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:19>

Rechtbank Gelderland 14 december 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:7108

Kort geding. Overlast uitwonende meerderjarige zoon. De kantonrechter legt een aantal gedragsaanwijzingen op met als stok achter de deur een voorwaardelijke veroordeling tot ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2016:7108>

