



Nieuwsbrief PVU mei 2017

Geachte lezer(s),

Het jaar 2017 vordert inmiddels gestaag. Hieronder een overzicht van enkele actuele uitspraken en nieuws binnen het huurrecht. Ditmaal extra aandacht voor een uitspraak ter zake schade bij oplevering (van de huurwoning), waarvoor de huurder uiteindelijk niet verantwoordelijk blijkt te zijn.

Alle uitspraken kunt u raadplegen via de vermelde deeplink op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) (tenzij anders is vermeld).

---

## UITGELICHT

---

### Oplevering van een verloederde huurwoning: wie betaalt de rekening?

Het is van groot belang dat een verhuurder van woonruimte laat vastleggen in welke staat het gehuurde zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevindt. In de onderstaande zaak was de huurder uiteindelijk niet verantwoordelijk voor de schade, wel voor de vervuiling

<https://www.recht.nl/rechtspraak/?ecli=ECLI:NL:RBOVE:2017:1464>

Inhoudsindicatie:

Huurrecht. Mutatieschade na oplevering van het gehuurde. De ernstige vervuiling van het appartement leidt tot toewijzing van schoonmaakkosten en op onderdelen tot kosten van vervanging. Andere opgevoerde schadeposten zijn ofwel niet te herleiden tot het eindinspectierapport ofwel onvoldoende onderbouwd.

Instantie : Rechtbank Overijssel  
Uitspraakdatum : 2017-03-28  
Publicatiedatum : 2017-04-04  
Zaaknummer : 5511866 CV 16-8266  
Procedure : Eerste aanleg – enkelvoudig  
Rechtsgebied : Civiel recht

---

## UITSPRAKEN EN JURISPRUDENTIE

---

### Rechtbank Amsterdam, 18 april 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:2586

Kort geding. Een vrouw mag met haar zoons in een huurwoning blijven wonen na haar mans dood. Verhuurder Rappange wilde dat de vrouw vertrok omdat zij geen medehuurder zou zijn en de huurovereenkomst dus niet kon voortzetten. Zij was echter wel medehuurder omdat haar man huurder was en haar leven zich

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:2586>

---

**Rechtbank Limburg, 12 april 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:3263**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vanwege huurachterstand. Ontbinding en ontruiming afgewezen vanwege bijzondere omstandigheden (psychische problematiek bij huurder). Geen misbruik van procesrecht.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:3263>

---

**Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 11 april 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3138**

Hoger beroep. De huurder is in eerste aanleg veroordeeld tot ontruiming van de woning wegens overlast. Ook is de huurovereenkomst ontbonden. De huurder vecht het vonnis van de kantonrechter aan, maar ook in hoger beroep heeft hij onvoldoende weerwoord op de concrete en gedetailleerde klachten die over hem zijn ingediend. Het hof neemt daarom als vaststaand aan dat de huurder tussen 2009 en 2013 (met tussenpozen) ernstige overlast heeft veroorzaakt, onder meer bestaande uit schreeuwen, harde muziek en bedreigingen. Aldus heeft hij zich niet gedragen zoals van een goede huurder mag worden verwacht. De overlast voor de omwonenden is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst (en in het verlengde daarvan: de gedwongen ontruiming van de woning) kan rechtvaardigen. De verhuurder is niet verplicht om de huurder een tweede kans te geven.

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

---

**Rechtbank Limburg, 5 april 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:3068**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Nakoming verplichtingen verhuurder. Overlast veroorzaakt door andere huurder van de woningcorporatie.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:3068>

---

**Rechtbank Limburg, 5 april 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:3057**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Verhuurder heeft (vrijwel) geen toezicht op hetgeen in het gehuurde gebeurt. Huurder is daarom tegenover verhuurder aansprakelijk voor ontstane schade bij een politie-inval. Huurder kan eventueel politie in vrijwaring oproepen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:3057>

---

**Rechtbank Amsterdam, 9 maart 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:1537**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Prostitutie vanuit huurwoning. Ook al was huurder daarvan misschien niet op de hoogte, toch is hij als huurder tekortgeschoten door in strijd met de huurovereenkomst onvoldoende toezicht te houden op de woning. Ontruiming en vordering tot betaling huur(achterstand) in kort geding toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:1537>

---

**Rechtbank Amsterdam, 6 maart 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:1331**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Een huurder die in zijn woning 51 wietplanten kweekt voor eigen, medicinaal gebruik, hoeft zijn huis niet uit. Ook mag hij doorgaan met het kweken van de planten.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:1331>

---

**Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 21 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:618**

Hoger beroep. Ontbinding huurovereenkomst woonruimte (appartement in appartementencomplex) wegens structureel en langdurig geblaf en gejack door de hond van de huurder tijdens uren van afwezigheid van de huurder.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:618>

Eerste aanleg: [ECLI:NL:RBLIM:2015:9380](http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2015:9380)

---

**Rechtbank Overijssel, 14 februari 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:514**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Vordering van één van de twee (contractuele) huurders tot vaststelling van de einde van zijn verplichtingen jegens verhuurder, na eerder vergeefse opzegging. Nu verhuurder niet instemt met die opzegging en de andere huurder de huur en het gebruik van het gehuurde voortzet, is de vordering vanwege de hoofdelijke verbondenheid tussen de huurders niet toewijsbaar. Niet gesteld dat die afwijzing naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is te achten.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2017:514>

---

**Rechtbank Limburg, 13 februari 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:1320**

Kort geding. De huurder van een woning vordert in kort geding de verhuurder te veroordelen tot herstel van diverse gebreken aan de woning. De vordering wordt afgewezen omdat er onvoldoende zekerheid is dat er sprake is van gebreken in de zin van art. 7:204 BW.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2017:1320>

---

**Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 7 februari 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:879**

Hoger beroep. Huur sociale woning. Verplichting om daarin 'hoofdverblijf' te houden? Wat betekent 'hoofdverblijf'?

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2017:879>

---

**Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 7 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:417**

Hoger beroep. Aanwezigheid hennepkwekerij in schuurtje dat zich achter het gehuurde (woonhuis) bevindt en geen onderdeel uitmaakt van het gehuurde is in strijd met goed huurderschap en levert een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst op die ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolgen rechtvaardigt.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:417>

---

**Rechtbank Gelderland, 2 februari 2017 (datum publicatie: 2 maart 2017), ECLI:NL:RBGEL:2017:936**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Woningbouwvereniging is niet verplicht tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met huurder in verband met beëindiging vorige huurovereenkomst wegens hennepkwekerij.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2017:936>

---

**Rechtbank Amsterdam, 2 februari 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:612**

Kort geding, ontruiming afgewezen: vondst illegaal vuurwerk in kelder en slaapkamer sociale huurwoning, huurster had toezicht moeten houden op achttienjarige zoon, omvang van het gevaar echter onduidelijk nu aantal kilo's en zwaarte vuurwerk niet inzichtelijk is gemaakt en onduidelijk is ook of huurders van het gewijzigde beleid van verhuurder op de hoogte waren of hadden moeten zijn; vraagt een nader onderzoek naar de feiten. Huurster heeft direct maatregelen genomen en zoon is vertrokken. Zij heeft geen andere verplichtingen geschonden en heeft nog een tweede, minderjarige, inwonende zoon. Gelet op al deze omstandigheden bestaat er geen grond om de ontruiming in kort geding toe te wijzen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:612>

---

**Rechtbank Overijssel, 27 januari 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:346**

Kort geding. Kort geding tot schorsing van een vonnis in kort geding tot ontruiming van een woning wegens structurele overlast. Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat sprake is van een blijvende omkeer ten goede terwijl evenmin sprake is van nieuwe feiten die zouden leiden tot een noodtoestand. Er volgt derhalve weigering van de gevorderde schorsing van de inmiddels aangezegde ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2017:346>

Tussenuitspraak: <ECLI:NL:RBOVE:2016:4144>

---

**Rechtbank Gelderland, 25 januari 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:492**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Huurrecht woonruimte. Dringend eigen gebruik woningcorporatie. Sloop en nieuwbouw. Geen aanwijzingen dat voorgenomen sloop en nieuwbouw niet zullen doorgaan. Vordering beëindiging huurovereenkomst toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2017:492>

---

**Rechtbank Overijssel, 25 januari 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:307**

Kort geding. Vordering verhuurder in kort geding tot ontruiming van het gehuurde in verband met een aangetroffen hennepplantage wordt afgewezen. De aanwezigheid van een hennepplantage kan in dit geval vanwege de onzekerheden aangaande de feiten en omstandigheden niet leiden tot het oordeel dat een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst van de verhuurder in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd. Daarbij is ook van belang dat toewijzing van de vordering tot ontruiming een onomkeerbare situatie oplevert en het in deze zaak om een essentiële levensbehoefte gaat, het kunnen beschikken over een eigen woonruimte. Evenmin vereist de omstandigheid dat een hennepplantage in de woning is aangetroffen in dit geval een ordemaatregel op korte termijn. In dit verband is van belang dat huurder heeft gesteld dat er geen risico op herhaling is nu haar (ex-)partner niet langer in de woning verblijft en er geen aanwijzingen zijn dat deze stelling niet juist is. Ook de (inmiddels ingelopen) betalingsachterstand noodzaakt niet tot een ordemaatregel op korte termijn.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2017:307>

---

**Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 18 januari 2017, ECLI:NL:RBZWB:2017:274**

Eerste aanleg – enkelvoudig. Geen sprake van onderhuurbescherming ex artikel 7:269 BW omdat sprake is van pseudo-onderhuur.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2017:274>

---

**Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 17 januari 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:314**

Hoger beroep. Sociaal verhuurder moet gepeste huurder andere woning aanbieden. Een huurder werd jarenlang gepest door andere huurders. De verhuurder is niet bereid tot het uitzetten van de pestende huurders. De enige oplossing is dat de huurder verhuist. Uit de redelijkheid en billijkheid vloeit onder deze omstandigheden voort dat de verhuurder de plicht heeft andere, vervangende woonruimte beschikbaar te stellen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2017:314>

Vervolg op: ECLI:NL:GHARL:2014:759

---

**Gerechtshof Amsterdam, 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:141**

Hoger beroep. Huur woonruimte. Schimmelvorming in trappenhuis in gegeven omstandigheden geen tekortkoming verhuurder. Geen afwezigheid huurgenot.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:141>

---

**Gerechtshof Amsterdam, 3 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:20**

Hoger beroep. Huur woonruimte. Bezit van verdovende middelen in woning, dat duidt op opslag of bewaring ten behoeve van de handel, levert op zichzelf voldoende grond op voor ontbinding van de huurovereenkomst, ook zonder dat dit met zoveel woorden in die overeenkomst is vermeld. De woning is immers in strijd met bestemming gebruikt voor commerciële doeleinden die crimineel van aard zijn, en huurder heeft niet als goed huurder gehandeld. Dit levert een tekortkoming van huurder op in zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en de wet. Vordering ontbinding en ontruiming toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2017:20>

---

**Gerechtshof Amsterdam, 29 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:5158**

Hoger beroep. Kort geding. Huur woonruimte. Vordering tot ontruiming toegewezen. Geen goed huurder. Gebruik in strijd met bestemming. Aanwezigheid van onder meer 28,1 kg softdrugs, een hashpers en een sealmachine met verpakkingsmateriaal.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:5158>

---

**Gerechtshof Amsterdam, 18 oktober 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:4195**

Hoger beroep. Sociale huurwoning. In de eerste aanleg is thans appellant veroordeeld tot ontruiming en inmiddels heeft hij de woning ontruimd. Hij vordert incidenteel in hoger beroep een voorlopige voorziening tot verbod van verhuur/verkoop van de woning hangende het hoger beroep. De appellant heeft geen belang bij het gevorderde verbod omdat voldoende aannemelijk is dat de woning inmiddels aan een derde is verhuurd.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:4195>

