



## Nieuwsbrief PVU november 2016

Bijgaand treft u een nieuwe editie van onze nieuwsbrief boordevol interessante, opmerkelijke en nuttige jurisprudentie binnen het huurrecht. Recente uitspraken over uiteenlopende kwesties, soms herkenbaar, die tot (nieuwe) inzichten kunnen leiden. De publicaties zijn te vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) (tenzij anders is vermeld). Via de vermelde deeplink kunt u, heel eenvoudig, de volledige tekst raadplegen.

### **Rechtbank Overijssel 20 oktober 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4049**

Kort geding. Ontruiming wegens niet voldoen van verschuldigde huurpenningen en veroorzaken van overlast. Gelet op de huurachterstand van meer dan drie maanden en de ernstige en structurele overlast dient de gevorderde ontruiming te worden toegewezen. [gedaagde 1] heeft er groot belang bij op het gehuurde te kunnen blijven wonen. Dit belang dient echter te wijken voor de belangen van Woningstichting Tubbergen en de omwonenden gelet op de huurachterstand en de ernstige overlast welke de buurtbewoners structureel hebben ervaren. De tekortkoming bestaande uit de overlast voor eind juli 2016 kan niet meer ongedaan worden gemaakt. Wel bestaat aanleiding om de ontruimingstermijn op een termijn van acht weken te bepalen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2016:4049>

---

### **Rechtbank Amsterdam 5 oktober 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:6673**

Kort geding. Vordering ontruiming woning ex-partner afgewezen. Vordering medehuur in bodemprocedure na beëindiging samenwoning zonder instemming hoofdhuurder niet bij voorbaat kansloos. Belang zoon van partijen wordt meegewogen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2016:6673>

---

### **Rechtbank Limburg 30 augustus 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:7529**

Executiegeschil. Vordering strekt tot staking tenuitvoerlegging ontruimingsvonnis. De vordering wordt afgewezen. Eiser heeft onvoldoende onderbouwd dat gedaagde geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij gebruikmaking van haar bevoegdheid om tot executie van het vonnis over te gaan.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:7529>

---

### **Gerechtshof Amsterdam 2 augustus 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3191**

Hoger beroep. Ontbinding en ontruiming vanwege aanwezigheid hennepkwekerij. Ook een tijdelijke afwezigheid ontslaat huurder niet van de verplichting zorg te dragen voor het juiste gebruik van het gehuurde.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:3191>

---

### **Gerechtshof Amsterdam 24 mei 2016 (publicatie: 11 augustus 2016), ECLI:NL:GHAMS:2016:2018**

Hoger beroep. Ontruiming woning o.g.v. aannemelijkheid overlast door derden in woning (voor wier gedragingen huurder o.g.v. huurovereenkomst en art. 7:219 BW dient in te staan) alsmede onrechtmatige bewoning door derde en betalingsachterstand.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:2018>

---

**Gerechtshof Amsterdam 9 augustus 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3230**

Hoger beroep kort geding. Vordering tot ontruiming sociale huurwoning in kort geding wegens verblijf huurders ten minste vijf maanden per jaar in Marokko. Geen contractuele verplichting tot hoofdverblijf; verplichting onder omstandigheden wel op art. 7:213 BW te baseren. Onvoldoende communicatie verhuurder over wijziging beleid, zodat huurders – die woning al 30 jaar huren – wellicht niet wisten of moesten begrijpen dat wijze bewoning slecht huurderschap opleverde. Voor het overige geen omstandigheden die strijd met goed huurderschap kunnen opleveren. Belangenafweging i.v.m. taak Pré Wonen. Terughoudendheid i.v.m. KG.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:3230>

---

**Gerechtshof Den Haag 23 augustus 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:2416**

Hoger beroep. Huur woning. Ontbinding huurovereenkomst en ontruiming woning wegens ernstige (geluids)overlast.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2016:2416>

---

**Rechtbank Oost-Brabant 1 september 2016, ECLI:NL:RBOBR:2016:4848**

Kort geding op tegenspraak. Het betreft een ontruimingsgeschil inzake een woningbouwvereniging en een dochter die bij haar moeder inwoonde sinds maart 2015. De woningbouwvereniging heeft een ontruiming gevorderd omdat de moeder is komen te overlijden en de dochter dus zonder rechte of titel in de woning verbleef. Verzoeken van dochter die gericht waren aan de woningbouwvereniging om in de woning te mogen blijven waren afgewezen. Uiteindelijk zijn partijen een beëindigingsovereenkomst overeengekomen waarin zij hebben ingestemd dat de dochter de tijd krijgt tot 1 augustus 2016 om een andere woning te zoeken. Dit is niet gelukt. Ontruiming wordt toegewezen, met dien verstande dat de dochter de tijd krijgt tot 1 november 2016 om een andere woning te zoeken, gelet op haar specifieke omstandigheden.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOBR:2016:4848>

---

**Rechtbank Limburg 30 augustus 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:7516**

Kort geding. In kort geding door wooncorporatie gevorderde ontruiming toegewezen. Buitengerechtelijke vernietiging van huurovereenkomst woonruimte zal waarschijnlijk in een eventuele bodemprocedure stand kunnen houden. Huurder had loonspecificaties vervalst om in aanmerking te kunnen komen voor de woning.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:7516>

---

**Rechtbank Limburg 2 augustus 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:6788**

Kort geding. Huurder (dementerend) veroorzaakt overlast. Vordering tot ontruiming huurwoning toegewezen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:6788>

---

**Rechtbank Limburg 2 augustus 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:6790**

Kort geding. Vordering tot ontruiming huurwoning wegens huurachterstand en tot betaling van huurachterstand. Opschortings- en verrekeningsverweer wordt verworpen.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2016:6790>

---

**Gerechtshof Amsterdam 31 mei 2016 (publicatie: 20 september 2016), ECLI:NL:GHAMS:2016:2065**

Kort geding. Appel van ECLI:NL:RBAMS:2015:6669. Anders dan de eerste rechter oordeelde, is er geen reden voor een tweede kans. Alsnog ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:2065>

---

**Rechtbank Gelderland 6 september 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:5036**

Voorlopige voorziening. Vordering tot schorsing ontruimingsvonnis afgewezen. Geen sprake van kennelijke juridische of feitelijke misslag van de kantonrechter. Dat ontruiming tot noodtoestand zal leiden niet aannemelijk geworden. Psychische klachten staan aan ontruiming niet in de weg. Gedaagde heeft een in redelijkheid te respecteren belang bij de gebruikmaking van haar bevoegdheid tot executie. Gedaagde heeft in verleden er alles aan gedaan om in overleg met de omwonenden en eiser zonder een gerechtelijke procedure tot een aanvaardbare oplossing van het overlastprobleem te komen. Uit recente verklaringen van de naaste burens blijkt dat de overlast nog steeds voortduurt.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2016:5036>

---

**Rechtbank Overijssel 20 september 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:3744**

Kort geding. Huurachterstand: vordering tot ontruiming afgewezen wegens onvoldoende spoedeisend belang.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2016:3744>

---

**Gerechtshof Amsterdam 5 juli 2016 (publicatie: 4 oktober 2016), ECLI:NL:GHAMS:2016:2694**

Hoger beroep. Woninghuur. Verbod van onderverhuur. Anders dan de eerste rechter oordeelde, is de overtreding van het verbod niet van zodanige aard of strenge betekenis, dat deze ontbinding en gevolgen niet zou rechtvaardigen. Alsnog ontbinding en ontruiming.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:2694>

---

**Gerechtshof Amsterdam 27 september 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3918**

Hoger beroep. Huur woonruimte. Hoogte betalingsachterstand onvoldoende gemotiveerd betwist. Zelfde geldt voor gevorderde incassokosten. Structurele wanbetaling grond voor ontbinding en ontruiming. Omstandigheid dat kantonrechter geen terme de gr ace heeft verleend doet niet ter zake; na het vonnis heeft geen ontruiming plaatsgevonden en is de huurachterstand niet ingelopen, zodat niet valt in te zien wat het nut van een terme de gr ace zou zijn geweest.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:3918>

---

**Rechtbank Zeeland-West-Brabant 19 oktober 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:6577**

Woningbouwvereniging vordert van huurder dat hij inwoner toegang tot wooncomplex ontzegt en woning door deze doet ontruimen. Mate van overlast voldoende.

Volledige uitspraak: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2016:6577>