

KLUSSSENDE HUURDER

Wat kan een verhuurder doen tegen ongewenste klussende huurders? Een huurder mag op grond van artikel 7:215 lid 1 BW niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder de inrichting of het gedaante van het gehuurde veranderen (dat wordt een zelf aangebrachte voorziening, oftewel ZAV genoemd). Dit geldt echter niet wanneer het gaat om veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, zoals het aanbrengen van een kapstok en wc-rol houders.

Wanneer het gaat om ZAV's die aan de buitenzijde van de woning bevestigd worden kan hiervan op grond van artikel 7:215 lid 6 BW worden afgeweken. De verhuurder kan bepaalde voorzieningen dus verbieden of nadere voorwaarden stellen. Als een verhuurder geen toestemming verleent voor het aanbrengen van een ZAV kan de huurder op grond van artikel 7:215 lid 3 BW machtiging voor vervangende toestemming vorderen bij de rechter. Het is onmogelijk deze toestemming achteraf te geven, aldus het hof Den Bosch in 2013. Ons kantoor heeft onlangs namens een woningcorporatie gevorderd dat een huurder onder last van een dwangsom een door hem geplaatste houten constructie met gaaswerk, die was aangebracht voor de ramen en om het gehele balkon van de woning moet verwijderen. Daarnaast vorderde de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van gehuurde voor het geval het totaalbedrag aan dwangsommen zou zijn bereikt en de constructie niet ongedaan gemaakt was.

De huurder had de constructie aangebracht om daarmee te voorkomen dat zijn kinderen of katten van het balkon zouden kunnen vallen. De huurvoorwaarden van de corporatie bepalen dat voor het aanbrengen van voorzieningen aan de buitenzijde van de woning toestemming nodig is. De huurder was van mening dat de constructie gezien kon worden als een dierenverblijf, waarvoor op grond van de ZAV-brochure van de corporatie geen toestemming nodig is.

De corporatie stelde dat naast het feit dat er geen voorafgaande toestemming gegeven was voor de constructie, deze ook afbreuk doet aan het uniforme en verzorgde uiterlijk van het complex. De constructie zou de verhuurbaarheid schaden en kunnen leiden tot een waardevermindering van het complex. Het balkon voldoet aan het Bouwbesluit en is voldoende veilig, en de houten constructie was om die reden dan ook niet noodzakelijk als extra bescherming volgens verhuurder.

De kantonrechter was het eens met de stelling van de corporatie en oordeelde dat deze terecht gebruik had gemaakt van haar recht om af te wijken van artikel 7:215 BW. Door zonder toestemming een ZAV aan de buitenzijde van de woning aan te brengen heeft huurder in strijd met de algemene huurvoorwaarden en de wet gehandeld. Dit is een tekortkoming die onder omstandigheden de

lees verder >>



ontbinding van de huurovereenkomst kan rechtvaardigen. De huurder werd veroordeeld om de constructie binnen 30 dagen te verwijderen, op straffe van een dwangsom. Als stok achter de deur bepaalde de rechter voorts dat wanneer de huurder de dwangsommen zou laten oplopen tot een door de rechter bepaald maximum, de

huurovereenkomst ontbonden zou worden en de woning kon worden ontruimd. In deze uitspraak komt nog eens de naar voren dat de verhuurder mogelijkheden heeft om op te treden tegen ongewenste voorzieningen die ontsierend zijn of schade toebrengen aan de verhuurbaarheid.

VERLAGING INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING NA HUWELIJK

Verhuurders van sociale woonruimte hebben sinds 2013 de mogelijkheid om de met hun huurders overeengekomen huurprijs jaarlijks te verhogen met een extra bedrag; de inkomensafhankelijke huurverhoging. De mate waarin een verhuurder bevoegd is de huurprijs te verhogen, is met name afhankelijk van het inkomen van de huurders in kwestie.

Als peiljaar wordt daarbij in beginsel genomen het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde dag van de ingang van de huurprijsverhoging is gelegen. Het is echter mogelijk dat het inkomen van de huurder tussen het peiljaar en de datum van de voorgestelde huurprijsverhoging is gedaald. De wet biedt daarom de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging (geheel of gedeeltelijk) achterwege te laten bij een inkomensdaling in het jaar na het peiljaar. In de praktijk wordt een huurprijsverhoging echter (veelal in de maand april) door een verhuurder aangezegd tegen 1 juli van dat jaar, bijvoorbeeld tegen 1 juli 2016. Indien de huurder in datzelfde jaar (in het voorbeeld: 2016) echter te maken hebben gehad met een inkomensdaling, biedt de letterlijke wettekst voor hen geen oplossing; het peiljaar kan immers hoogstens worden verlegd naar het jaar na het peiljaar (in het voorbeeld: 2015). Vraag is dan of een huurder, ondanks de letterlijke wettekst, de mogelijkheid heeft om de inkomensafhankelijke huurprijsverhoging achterwege te laten blijven.

Een dergelijke situatie is recent beoordeeld door de kantonrechter te Amsterdam. De verhuurder verhuurde sinds 30 januari 2009 een woning aan één huurder. In februari 2014 trouwt de huurder en op 16 maart 2014 trekt zijn nieuwe vrouw bij de huurder in. Zowel huurder als zijn echtgenote (vanaf

het moment van intrekken in de woning tevens medehuurder) ontvangen vóór hun huwelijk een AOW-uitkering voor alleenstaanden. Deze uitkering wordt na het huwelijk echter per februari/maart 2014 omgezet naar een gezamenlijke AOW-uitkering voor gehuwden. Gevolg hiervan is dat het gezamenlijke inkomen van de huurder en medehuurder met ingang van februari/maart 2014 is gedaald.

Bij brief van 24 april 2014 heeft de verhuurder de jaarlijkse huurverhoging aangezegd: de verhuurder stelt voor de huurprijs te verhogen met het op dat moment maximale percentage van 6,5 procent (bestaande uit het basishuurverhogingspercentage van 4 procent en een inkomensafhankelijke huurprijsverhoging van 2,5 procent). De verhuurder heeft zich hierbij - conform het wettelijk uitgangspunt - gebaseerd op de van de Belastingdienst verkregen inkomensgegevens van huurder en medehuurder over het jaar 2012 (het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de huurprijsverhoging). De huurder maakt vervolgens tot drie maal toe (in e-mails van 24 april, 14 mei en 4 juli 2014) bezwaar tegen de voorgestelde huurprijsverhoging. Nadat de huurcommissie heeft geoordeeld dat de door de verhuurder voorgestelde huurprijsverhoging redelijk is, vordert de huurder over dit onderwerp een beslissing van de kantonrechter te Amsterdam.



huisvestings advocaten

De kantonrechter stelt in zijn vonnis terecht voorop dat op grond van de wet (artikel 7:252a van het Burgerlijk Wetboek) het jaar 2012 als peiljaar heeft te gelden en verlegging van dat peiljaar naar het jaar 2013 geen zin heeft, omdat het inkomen van de huurders pas in februari/maart 2014 plaatsvond. Gezien de bedoeling van de inkomensafhankelijke huurprijsverhoging (kort gezegd: het bevorderen van doorstroming op de sociale huurwoningenmarkt door huurders wier inkomen daartoe aanleiding geeft), meent de rechter dat de verhuurder het bezwaar van de huurders tegen de huurprijsverhoging had moeten opvatten als een verzoek om huurprijsverlaging met ingang van dezelfde datum als van de aangezegde huurprijsverhoging (1 juli 2014), vanwege een inkomensdaling. De kantonrechter doelt hiermee op een ander wetsartikel (artikel 7:252b van het Burgerlijk Wetboek), dat huurders na een inkomensafhankelijke huurverhoging de mogelijkheid biedt een huurprijsverlaging

te bewerkstelligen vanwege een inkomensdaling.

Conclusie is dus dat een huurder die in het jaar van de huurprijsverhoging zelf wordt geconfronteerd met een inkomensverlaging niet op die grond met succes bezwaar kan maken tegen de door de verhuurder voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging, zo blijkt uit het vonnis van de kantonrechter te Amsterdam. Wel kan hij een verzoek doen tot huurprijsverlaging op basis van de daling van zijn inkomen in dat jaar.

Op 12 april a.s. geven wij een cursus over geschillen over huurprijzen en servicekosten. In overleg kan de cursus ook op een andere dag of incompany plaatsvinden. Meer informatie daarover vindt u op onze website. Ons bellen of mailen mag uiteraard ook.

¹ Rechtbank Amsterdam 23 december 2015, WR 2016, 30.

CURSUSAANBOD 2016

THEMACURSUSSEN

- Schotelantennes, mooie alternatieven
19 april / 4 oktober
- Overlast: laatste kans- en driepartijenvok.
26 mei / 22 september
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc.
31 mei / 15 november
- Overlast: juridische alternatieven
2 juni / 8 november
- Gebreken, huurverlaging en schadeverg.
7 juni / 6 december
- Als overleg confl ict wordt
6 september
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
13 september
- Woonfraude
13 oktober
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
1 november
- Mutatieschade, hoe verhaal je die?
10 november
- Privacyregels voor verhuurders
17 november
- Benut u al uw punten voor de woningw.?
8 december

BASISCURSUSSEN

- WSNP en huurincasso
21 april
- Huurrecht bedrijfsruimte
24 mei
- Huurrecht bij herstructurering
8 september
- Basisopleiding huurrecht
27+28 september
- Specialisatie huurrecht
6 oktober (3-11, 24-11, 15-12, 12-1, 26-1) (5 dagen + examen)
- Inleiding huurrecht
11 oktober

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS

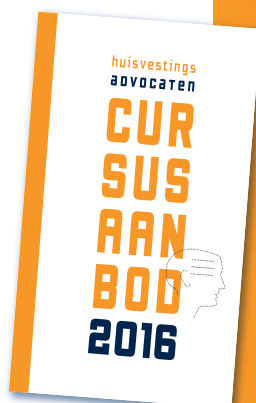


twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



huisvestings ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim van Bergenhenegouwen
mr. Rick van Yperen

Postadres
Postbus 1929
3001 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.