

ONTRUIMINGSPROBLEMATIEK – HUURDERS DIE ZICH VERZETTEN TEGEN EEN ONTRUIMING

Met het behalen van een (ontbindings- en) ontruimingsvonnissen is een zaak nog niet afgedaan. Het vonnis moet namelijk nog ten uitvoer worden gelegd, wat meestal inhoudt dat de deurwaarder de ontruiming van de woning moet uitvoeren.

Ook in deze stand van de zaak kunnen zich nog problemen voordoen. De huurder heeft namelijk nog de mogelijkheid om een kort geding tegen de verhuurder aan te spannen om de ontruiming tegen te houden. Dit wordt in juridische termen een executiegeschil genoemd.

Een vaak gebruikt argument in een executiegeschil is dat de huurder niet met zijn gezin (met kinderen) op straat wil komen te staan, omdat hij niet over andere woonruimte beschikt. Daarnaast worden gezondheidsproblemen van de huurder of een van zijn gezinsleden vaak in de strijd genoemd.

Anders dan veel verhuurders denken, kijkt de rechter in een executiegeschil niet naar het zieligheidsgehalte van de huurder en wordt er ook geen afweging gemaakt tussen de belangen van de verhuurder en de huurder. De rechter past juist een strikt juridische toets toe. De Hoge Raad heeft namelijk al in 1983 aangegeven dat de tenuitvoer-

legging van een vonnis (de ontruiming) slechts verboden kan worden indien de verhuurder hierbij geen in redelijkheid te respecteren belang heeft. Dat zal – aldus de Hoge Raad – het geval kunnen zijn indien:

1. het te executeren vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust, of
2. als de ontruiming op grond van ná het vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten klaarblijkelijk aan de zijde van de huurder een noodtoestand zal ontstaan.

Door toepassing van deze strikte juridische toets stranden de meeste argumenten van de huurder. In het bovengenoemde voorbeeld van de huurder die dakloos dreigt te worden door de ontruiming zal de rechter oordelen dat dit weliswaar tot een noodsituatie voor de huurder kan leiden, maar dat dit geen nieuw, ná het vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen, feit betreft. Sterker nog, de rechter die de ontruiming heeft toegewezen, wist van tevoren dat dit het gevolg voor de huurder zou zijn, maar heeft er desondanks voor gekozen de ontruiming toe te wijzen. Hiermee is dus al rekening gehouden door de rechter. De ontruiming kan in zo'n geval dan ook gewoon doorgaan. >



KOSTEN GLASBEWASSING – DE STAND VAN ZAKEN

Huurders zijn op grond van de wet verplicht om kleine herstellingen te verrichten. Voor huurders van woonruimte is een aantal van deze kleine herstellingen opgesomd in de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen.

Eén van die kleine herstellingen is het wassen van ramen: *“het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn”*.

Glasbewassing komt dus voor rekening van de huurder van woonruimte, maar alleen voor zover het ramen betreft die voor de huurder objectief gezien bereikbaar zijn.

In de praktijk komt het, met name bij wooncomplexen, veelvuldig voor dat de buitenzijde van ramen voor huurders fysiek onbereikbaar zijn. De ramen moeten in die gevallen worden gewassen met behulp van bijvoorbeeld een hoogwerker of gondelinstallatie. De vraag is vervolgens hoe de kosten voor het wassen van deze onbereikbare ramen moeten worden verdeeld.

De huurcommissie bepaalt sinds jaar en dag in haar Servicekostenbeleid dat de verhuurder bij onbereikbare ramen alleen de kosten voor het bereikbaar maken daarvan (bijvoorbeeld de kosten voor plaatsing van een hoogwerker) moet dragen. Het arbeidsloon van de glazenwasser komt vervolgens voor rekening van de huurder. Veel verhuurders hebben hun beleid hierop aangepast en berekenen bij onbereikbaar glas de kosten van het arbeidsloon van de glazenwasser door aan hun huurders, in de vorm van servicekosten.



In de rechtspraak is echter discussie ontstaan over de inhoud van het Servicekostenbeleid van de huurcommissie. De kantonrechter Den Bosch en de kantonrechter Maastricht oordeelden namelijk dat alle kosten voor het wassen van onbereikbaar glas (dus ook het arbeidsloon van de glazenwasser) voor rekening van de verhuurder moeten komen. Volgens de kantonrechter Den Bosch worden ramen, anders dan de huurcommissie stelt, door het plaatsen van een gondelinstallatie niet bereikbaar voor huurders. Met behulp van een gondelinstallatie kunnen huurders onbereikbare ramen nog altijd niet zelf wassen, aldus de kantonrechter.

In dat geval zal de uitkomst van een hoger beroep moeten worden afgewacht.

Wij adviseren onze klanten altijd kritisch te kijken naar door huurders aangehaalde argumenten ter voorkoming van de ontruiming, met name wanneer de doorgang van de ontruiming van groot belang is, bijvoorbeeld bij een forse huurachterstand of een ernstige overlasterisituatie. Bij twijfels over hoe om te gaan met dit soort situaties is het zaak hierover juridisch advies in te winnen. ■

Na de uitspraken van de kantonrechter Den Bosch en de kantonrechter Maastricht heeft het gerechtshof Amsterdam zich uitgesproken over de kosten voor de bewassing van onbereikbaar glas. Het hof sloot zich, anders dan de kantonrechters, aan bij het beleid van de huurcommissie en oordeelde dat alleen de kosten om bereikbaarheidsproblemen op te lossen voor rekening komen van de verhuurder.

Recent is in een tweetal zaken waarin wij als advocaat optreden uitspraak gedaan. Opnieuw bleek de rechtspraak verdeeld. Op 12 november 2013 oordeelde het gerechtshof Den Haag dat onbereikbaar glas niet voor huurders bereikbaar kan worden gemaakt door het ter beschikking stellen van ‘abseiltuig’, een hoogwerker of een telescoop met daaraan een slang die is verbonden aan een watertank. Hierdoor wordt onbereikbaar glas slechts bereikbaar gemaakt voor een professi-

onele glazenwasser, aldus het hof. De verhuurder is volgens het hof daarom niet gerechtigd het arbeidsloon van de glazenwasser door te berekenen aan haar huurders.

Een dag later deed de kantonrechter Tilburg uitspraak. Anders dan het gerechtshof Den Haag, sloot de kantonrechter Tilburg zich weer aan bij de huurcommissie en het gerechtshof Amsterdam en oordeelde dat onbereikbaar glas wel degelijk bereikbaar kan worden gemaakt voor huurders door het plaatsen van een glazenwasinstallatie of hoogwerker.

Er bestaat op dit moment dus nog altijd geen duidelijkheid over de verdeling van de kosten voor het wassen van onbereikbaar glas. Om een einde te maken aan de discussie over dit onderwerp, lijkt een uitspraak van de Hoge Raad nodig. ■

CURSUSAANBOD 2014

- **Inleiding huurrecht**
4 februari
- **THEMA ZAV: juridische hulp bij klussende huurders**
13 februari
- **Basisopleiding huurrecht**
4 + 5 maart
- **THEMA Asbest in een woning: verplichtingen van de verhuurder en mogelijke valkuilen**
6 maart
- **Appartementsrecht**
11 maart
- **THEMA Kansen en valkuilen bij de huurcommissie**
13 maart
- **Huurrecht bij herstructurering**
20 maart
- **THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?**
25 maart
- **Inleiding huurrecht**
27 maart
- **THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?**
8 april
- **THEMA Als overleg conflict wordt: Wat biedt de overlegwet?**
10 april
- **THEMA Schotelantennes, mooie alternatieven**
15 april
- **Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte**
17 april
- **WSNP en huurincasso**
8 mei
- **Huurrecht bedrijfsruimte**
13 mei
- **THEMA Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?**
15 mei
- **THEMA Overlast: laatste kansen driepartijovereenkomst, zin of onzin**
22 mei
- **THEMA Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure**
3 juni
- **THEMA Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding**
12 juni
- **THEMA Als overleg conflict wordt: Wat biedt de overlegwet?**
2 september
- **THEMA Kansen en valkuilen bij de huurcommissie**
9 september
- **THEMA Overlast: laatste kansen driepartijovereenkomst, zin of onzin**
23 september
- **Huurrecht bij herstructurering**
4 september
- **Basisopleiding huurrecht**
1 + 2 oktober
- **THEMA Schotelantennes, mooie alternatieven**
7 oktober
- **Specialisatie huurrecht v.a. 9 oktober (5 dagen + examen)**
- **Inleiding huurrecht**
28 oktober
- **THEMA ZAV: juridische hulp bij klussende huurders**
4 november
- **THEMA Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure**
6 november
- **THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?**
13 november
- **THEMA Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?**
25 november
- **THEMA Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding**
2 december
- **THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?**
9 december

> vervolg van pagina 1

Ten aanzien van het voorbeeld van de huurder die gezondheidsproblemen heeft waardoor de ontruiming hem wel erg zwaar treft geldt hetzelfde, tenzij de gezondheidsproblemen van de huurder (die ernstig van aard moeten zijn) pas ná het vonnis aan het licht zijn gekomen.

Als de rechter zich niet houdt aan de wetgeving die bepaalt hoe een procedure dient te verlopen, kan sprake zijn van een juridische misslag waardoor de ontruiming niet door kan gaan.

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: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66

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



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira

facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Michelle van Overdam
mr. Sico den Engelsen

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

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