

## 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](http://www.huisvestingsadvocaten.nl),  
cursussen huurrecht.



[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

## VOLG ONS



[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)

[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)



## huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen  
mr. Roel Benneker  
mr. Elvira de Ruiters  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sabine Vlierhuis  
mr. Sico den Engelsen

Postadres  
Postbus 30004  
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65  
Fax 010 - 205 36 69  
[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto: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.

# NIEUWSBRIEF

JUNI 2014

## HOE OM TE GAAN MET VERZAMELAARS?

Huurders met verzamelwoede gebruiken hun huurwoning vaak als opslagplaats. Ze zetten dan de hele woning vol goederen. Meestal zodanig dat normaal door de woning lopen en het gebruiken van de douche en de keuken niet meer mogelijk is.

Laat staan dat schoonmaken van de woning nog mogelijk is, met een onhygiënische situatie tot gevolg die zelfs gepaard kan gaan met ongedierte. Soms is ook sprake van brandgevaar, bijvoorbeeld wanneer veel brandbare goederen in de woning staan. In combinatie met het ontbreken van vluchtwegen levert dit een gevaarlijke situatie op. Verder kunnen omwonenden overlast hebben van de situatie in de woning van de verzamelaar.

Als verhuurder probeer je om de huurder ertoe te bewegen zijn woning op te ruimen en schoon te maken, maar dit is niet altijd succesvol. Wij adviseren om met de huurder heel specifiek af te spreken (en dit schriftelijk te bevestigen en, indien mogelijk, de huurder hiervoor zijn handtekening te laten zetten) op welke data welk gedeelte van de woning opgeruimd en schoon moet zijn en dit vervolgens te controleren tijdens huisbezoeken

(waarbij ook foto's van de woning worden gemaakt). Geef hierbij aan dat opgeruimd betekent dat alles dat niet in kasten opgeborgen kan worden weg moet. Aangezien er vaak een achterliggende problematiek speelt bij dit soort huurders stellen wij ook voor om de huurder aan te melden bij de hulpverlening, zodat de huurder hulp kan krijgen bij zowel het opruimen van de woning als zijn achterliggende problematiek.

Mocht dit alles niet werken, dan is het mogelijk om het opruimen en schoonmaken van de woning op kosten van de huurder te vorderen bij de rechter. Is dit al een gepasseerd station of gaat het om een zeer ernstige situatie waarbij direct ingrijpen noodzakelijk is, dan kan gekozen worden voor een rechtszaak tegen de huurder waarin de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning gevorderd worden.

Wij voeren regelmatig procedures waarin in dit kader de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning gevorderd worden. Onlangs kwamen wij een vermeldenswaardige uitspraak in kort geding op dit gebied tegen van de rechtbank Amsterdam. Het betrof een woning in een wooncomplex. De huurder leed aan verzamelwoede. De situatie was ter plaatse door de verhuurder (een woningcorporatie) geconstateerd. Naar aanleiding hiervan had een overleg plaatsgevonden tussen de verhuurder en de gemeente, de politie en diverse hulpverlenende instanties. >



huisvestings  
advocaten

## Wie moet gedagvaard worden wanneer de goederen van de huurder onder bewind zijn gesteld?

> *vervolg van pagina 1*

Vervolgens is de huurder een brief gestuurd met de mededeling dat het 2 voor 12 was en de wijze van bewoning echt moest verbeteren om te voorkomen dat in een kort geding procedure de ontruiming van de woning zou worden gevorderd. In de brief werd aangegeven dat de huurder een laatste kans kreeg, omdat verbetering zichtbaar was ten opzichte van een aantal maanden daarvoor. Hierna is in de brief heel specifiek aan bod gekomen wat de huurder moest doen ter voorkoming van het kort geding, zoals het verwijderen van de stapels papier en andere spullen in de woning zodat het weer mogelijk was de vloer helemaal te stofzuigen, het geschikt maken van de slaapkamer om te slapen en het wekelijks binnenlaten van een medewerker van de GGZ om samen het aantal spullen in de woning te verminderen. De huurder heeft deze brief voor akkoord ondertekend. Vervolgens is het weer bergafwaarts gegaan. De gemaakte afspraken werden niet nagekomen. De verhuurder heeft de situatie daarom aan de rechter in kort geding

voorgelegd. De rechter oordeelde dat de huurder zijn zorgplicht voor de woning had geschonden door de situatie in de woning met onaanvaardbare risico's voor de huurder zelf en de directe woon-omgeving (zoals de risico's op ongedierte en brand). Volgens de rechter was niet aannemelijk geworden dat de huurder in staat was om de woonsituatie binnen aanvaardbare grenzen te krijgen en te houden. De verhuurder had een voldoende spoedeisend belang bij haar vordering, nu zij de verantwoordelijkheid had om de situatie van gevaarstelling te beëindigen. De gevorderde ontruiming is dan ook toegewezen.

Uit deze uitspraak volgt dat zelfs een kort geding procedure tegen een huurder met verzamelwoede kans van slagen heeft, als de verhuurder maar de juiste stappen heeft gezet om de huurder ertoe te zetten de woonsituatie te verbeteren en de huurder deze kansen niet heeft aangepakt. ■

Het komt regelmatig voor dat een huurder onder bewind wordt gesteld. De redenen hiervoor zijn uiteenlopend. Wat de reden ook is, het gevolg is in ieder geval dat de huurder niet meer behoorlijk in staat is om zijn goederen te beheren. Bewindvoering is dan noodzakelijk, om alles in goede banen te leiden.

Tot voor kort bestond over de vraag tegen wie de verhuurder een procedure moet starten veel onduidelijkheid. Enerzijds oordeelden rechters dat de huurder zou moeten worden gedagvaard. Andere rechters oordeelden precies tegenovergesteld, namelijk dat de bewindvoerder gedagvaard moest worden.

De kantonrechter te Arnhem signaleerde deze tegenstrijdigheid in de rechtspraak en heeft daarom op 21 augustus 2013<sup>1</sup> besloten de Hoge Raad hierover enkele vragen te stellen. Inmiddels heeft de Hoge Raad de vragen van de kantonrechter beantwoord<sup>2</sup>. Juist ten aanzien van huurovereenkomsten is de uitleg van de Hoge Raad van belang.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat een huurovereenkomst een goed is dat onder het bewind valt. Dit betekent dat een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, moet worden ingesteld tegen de bewindvoerder en niet tegen de huurder zelf. Deze uitleg is in de lagere rechtspraak direct toegepast.

De rechtbank Gelderland heeft op 4 april 2014 vonnis gewezen waarin bovengenoemde kwestie aan de orde kwam<sup>3</sup>. In deze zaak ging het om een huurder die hennep in de woning had geteeld. De verhuurder vorderde in kort geding zowel van de huurder als van de bewindvoerder ontruiming van de woning. De rechtbank oordeelde dat een vordering van een verhuurder tot ontruiming van het gehuurde door de onder bewind gestelde huurder, dient te worden ingesteld tegen de bewindvoerder en niet tegen de onder bewind gestelde huurder. De bewindvoerder treedt op als procespartij omdat hij de huurder tijdens het bewind bij de vervulling van zijn taak vertegenwoordigt. De vordering gericht tegen de huurder werd afgewezen en de vordering gericht tegen de bewindvoerder werd toegewezen.

Op [rechtspraak.nl](http://rechtspraak.nl) staat een curatele- en bewindregister. Hierin kan opgezocht worden of een huurder onder bewind is gesteld. Er bestaat alleen

geen algemene publicatieplicht. Het is dus goed mogelijk dat uit het register niet blijkt dat de huurder een bewindvoerder heeft, terwijl dit wel zo is. Wanneer een vordering wordt ingesteld tegen een huurder en niet tegen zijn bewindvoerder, geldt dat het dagvaarden van de verkeerde persoon niet tot niet-ontvankelijkheid leidt als de verhuurder niet weet of behoort te weten dat onderbewindstelling heeft plaatsgevonden. Weet de verhuurder dit wel of behoort hij dit te weten, dan moet de bewindvoerder gedagvaard worden.

Deze kwestie speelde bij de rechtbank Gelderland, waarin zij op 16 april 2014 vonnis wees<sup>4</sup>. Verhuurder vorderde van de huurder naast betaling van een aanzienlijke huurachterstand, tevens ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Tijdens de procedure werd duidelijk dat er een bewindvoerder aangesteld was. Verhuurder stelde hier niet mee bekend te zijn en de huurder heeft niet aangetoond dat de verhuurder er wel van op de hoogte was. De rechter heeft de verhuurder de mogelijkheid geboden om de bewindvoerder alsnog in de procedure op te roepen. Uiteindelijk is de bewindvoerder veroordeeld tot ontruiming van de woning en tot betaling van de huurschuld.

Wanneer er sprake is van bewindvoering is het praktisch om aankondigingen en sommaties te richten zowel aan de bewindvoerder als aan de huurder. Vooral bij een huurachterstand of bij een opzegging door de huurder die onder bewind staat is dit van belang, omdat de huurder de huurschuld niet kan betalen en de huurovereenkomst niet zelfstandig op kan opzeggen en uiteindelijk dient de bewindvoerder gedagvaard te worden. ■



## CURSUSAANBOD 2014

- **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 kans- en 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

<sup>1</sup> Rechtbank Gelderland 21 augustus 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:2663

<sup>2</sup> Hoge Raad 7 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:525

<sup>3</sup> Rechtbank Gelderland 4 april 2014, ECLI:RBGEL:2014:2375

<sup>4</sup> Rechtbank Gelderland 16 april 2014, ECLI:RBGEL:2014:2689