

afwickelen huurovereenkomst na overlijden huurder

Wij krijgen iedere week wel een vraag van een cliënt over hoe te handelen na het overlijden van een huurder waarbij de huurovereenkomst niet wordt voortgezet. In dit artikel wordt kort en bondig antwoord gegeven op de in dit kader meest gestelde vragen door verhuurders.

Hoe kom ik er achter of er erfgenamen zijn?

Een manier om hierachter te komen is hierover te informeren bij de nabestaanden. Ook kan een brief aan het adres van het gehuurde worden gestuurd die wordt gericht aan de erfgenamen met het verzoek contact op te nemen. Daarnaast kan de verhuurder via de griffie van de rechtbank, die een boedelregister bijhoudt, informeren of de notaris een 'verklaring van erfrecht' heeft opgesteld waaruit blijkt wie de erfgenamen zijn. Een andere mogelijkheid is het raadplegen van het openbare Centraal Testamentenregister in Den Haag. Tot slot kan de verhuurder zich wenden tot het Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf, afdeling Onbeheerde Nalatenschappen (RVOB). Als de waarde van de inboedel hoger dan € 2.500,- wordt geschat, zorgt het RVOB voor de opsporing van de erfgenamen en eventueel de ontruiming van de woning.

Hoe handel ik als de erfgenamen (on)bekend zijn?

De wet bepaalt dat de huurovereenkomst automatisch eindigt aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Overlijdt

de huurder bijvoorbeeld op 4 mei, dan eindigt de huurovereenkomst per 31 juli. De erfgenamen hebben de mogelijkheid de huurovereenkomst tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen (in het voorbeeld dus per 30 juni).

Let erop dat erfgenamen (tot drie maanden na het overlijden van de huurder) de keuze hebben de nalatenschap 1) zuiver te aanvaarden 2) beneficiair te aanvaarden of 3) te verwerpen. In het eerste geval vindt oplevering van de woning plaats alsof de erfgenamen huurder zijn. In het tweede geval aanvaarden de erfgenamen de nalatenschap alleen bij een positief saldo en hoeven zij alleen in dat geval te voldoen aan de opleveringsverplichtingen. In het derde geval kan worden gehandeld alsof er geen erfgenamen zijn (de huurovereenkomst eindigt dan automatisch). NB: Als een erfgenaam de woning leeghaalt, wordt dit gezien als zuivere aanvaarding van de nalatenschap.

Wanneer mag ik de woning betreden en leeghalen?

Het betreden van de woning mag uiteraard nadat de woning door de erfgenamen is opgeleverd. De eventueel nog aanwezige goederen mogen dan door de verhuurder worden afgevoerd. Als de erfgenamen weigeren te voldoen aan de opleveringsverplichtingen, dan dient de verhuurder een ontruimingsvonnis te verkrijgen voordat de woning mag worden ontruimd. >



WONING ONDERVERHUREN VIA INTERNET

Er zijn vele internetsites waarop huurwoningen worden aangeboden. Denk bijvoorbeeld aan marktplaats, kamertje en speurders. Helaas worden op deze sites ook woning te huur aangeboden door huurders die hun woning helemaal niet mogen onderverhuren.

Op grond van de wet mag een huurder van een zelfstandige woning die daar zelf woont wel een gedeelte van zijn woning aan een ander in gebruik geven. Hij mag dus niet de gehele woning aan een ander in gebruik geven en zelf niet in de woning wonen. Indien je als verhuurder wilt dat een huurder ook geen kamer mag onderverhuren, dan zal dit moeten worden overeengekomen in de huurovereenkomst of in de algemene huurvoorwaarden. Bovendien kan daarin worden afgesproken dat de huurder altijd toestemming moet vragen aan de verhuurder om een gedeelte of de gehele woning te mogen onderverhuren. Op het moment dat deze afspraken worden overtreden door de huurder heeft de verhuurder een grond om de huurovereenkomst door de kantonrechter te laten ontbinden.

Als een verhuurder erachter komt dat een van haar huurders de woning op een internetsite te huur aanbiedt, dan handelt de huurder strikt gezien nog niet in strijd met het onderverhuurverbod, omdat de woning op dat moment nog niet is onderverhuurd. Inmiddels zijn er een paar uitspraken bekend, waarin de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst heeft gevorderd vanwege het te huur aanbieden van een woning op internet door een huurder. Deze uitspraken worden hierna kort besproken.



In 2011 besliste de kantonrechter in Amsterdam dat de huurder zijn woning moest ontruimen vanwege het in onderhuur aanbieden van de woning. De kantonrechter oordeelde weliswaar dat de huurder nog niet in strijd had gehandeld met de huurovereenkomst, maar wel dat de huurder in strijd heeft gehandeld met de geest van de huurovereenkomst en zich niet als een goed huurder heeft gedragen. De kantonrechter in Rotterdam heeft in augustus 2012 echter geoordeeld dat de huurder door slechts het aanbieden van de woning op internet nog niet tekort schoot in zijn verplichtingen als huurder.

wij in zulke gevallen de woning altijd samen met een deurwaarder te betreden en een akte van constatering te laten opmaken van de nog aanwezige goederen. Deze goederen worden vervolgens, eventueel na nog enkele weken te zijn opgeslagen, afgevoerd. Verder adviseren wij (ook schriftelijk met (mogelijke) erfgenamen te corresponderen, zodat later kan worden aangetoond dat de verhuurder de moeite heeft genomen (mogelijke) erfgenamen te bereiken en hen de kans heeft gegeven de woning leeg te halen en op te leveren. ■

> *vervolg van pagina 1*

Ook als er geen erfgenamen zijn, dient de verhuurder strikt genomen een ontruimingsvonnis te verkrijgen. Echter, over het algemeen betreden verhuurders in dat laatste geval na afloop van bovengenoemde twee maanden termijn de woning zonder vonnis. In het recht worden zij dan gezien als 'zaakwaarnemer' en moeten zij de zaakwaarneming met inachtneming van 'de nodige zorg' afronden.

Als zaakwaarnemer moet de verhuurder bovendien verantwoording en rekening kunnen afleggen, bijvoorbeeld wanneer erfgenamen zich later alsnog melden en stellen dat een duur horloge in de woning lag. Om die reden adviseren

Op grond van de toepasselijke algemene huurvoorwaarden mag deze huurder de woning slechts onderverhuren met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Bij dat verzoek moesten de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst worden gemeld aan de verhuurder. De kantonrechter was van oordeel dat een zoektocht naar een onderhuurder, zonder dit aan de verhuurder te melden, niet in strijd is met de huurovereenkomst. Sterker nog, de algemene huurvoorwaarden lijken te impliceren dat het zoeken naar een onderhuurder juist is toegestaan. In december 2012 heeft de kantonrechter in Amsterdam weer beslist dat de huurder zijn woning wel moet verlaten vanwege het in onderhuur aanbieden van de woning. De huurder poogde onder zijn intentie tot onderhuur uit te komen door te stellen dat hij slechts een huisbezoeker had gezocht. Dit was in zijn advertentie op internet niet vermeld. Bovendien vroeg hij een fors hogere huurprijs dan hij zelf voor de woning moest betalen. Ook hierin wordt weer geoordeeld door de kantonrechter dat de huurder strikt gezien nog niet in strijd had gehandeld met het onderverhuurverbod in de huurovereenkomst, omdat de onderverhuur nog niet was gestart. Echter, de enige reden dat hij de woning niet heeft onder-

verhuurd is dat de medewerkers van de verhuurder de advertentie op het spoor zijn gekomen. De kantonrechter geeft aan dat het contractuele onderverhuurverbod, de pogingen van een verhuurder om onderhuur tegen te gaan en de moeite om een eenmaal aangegane onderhuur ongedaan te maken voldoende reden zijn om de huurovereenkomst te ontbinden. Van een verhuurder kan niet verwacht worden dat zij afwacht totdat de onderhuurovereenkomst daadwerkelijk tot stand is gekomen.

Wat ons betreft staat het met dit vonnis 2-1 voor de Amsterdamse kantonrechter. Uit deze uitspraken komt echter naar voren dat nog niet per definitie sprake is van een wanprestatie op het moment dat een huurder zijn woning voor onderhuur aanbiedt op internet. Strikt genomen zou de verhuurder moeten afwachten totdat de onderhuur is geëffectueerd. Om dit tegen te gaan zou in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen worden opgenomen: Indien de huurder zijn woning wil onderverhuren zal hij, voordat hij een onderhuurder gaat zoeken, vooraf schriftelijke toestemming tot onderhuur bij de verhuurder indienen. ■

CURSUSAANBOD 2013

- **Appartementsrecht**
19 september 2013
- **THEMA overlast; laatste kans en driepartijenovereenkomst**
26 september 2013
- **Basis Huurrecht**
1 en 2 oktober 2013
- **THEMA Knopen doorhakken bij overlast**
1 oktober 2013
- **Incasso en WSNP**
7 oktober 2013
- **THEMA Schotelantennes; Mooie alternatieven**
8 oktober 2013
- **THEMA Huurbescherming voor anderen dan de huurder; hoe zit het precies?**
8 oktober 2013
- **THEMA Als overleg conflict wordt: wat biedt de Overlegwet?**
17 oktober 2013
- **Inleiding Huurrecht**
29 oktober 2013
- **Mutatieprocedure en ZAV**
31 oktober 2013
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
7 november 2013
- **Gebreken, huurverlaging en Schadevergoeding**
14 november 2013
- **THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?**
14 november 2013
- **THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?**
10 december 2013

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



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Ruud Heesters *juridisch medewerker*
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.

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

De nieuwe
cursusbrochure
is bijna uit

