

## VOOR WIE DRAAGT DE HUURDER VERANTWOORDELIJKHEID?

Een wijdverbreide misvatting die onder verhuurders leeft is dat een huurder te allen tijde verantwoordelijk en dus ook aansprakelijk is voor wat in zijn huurwoning gebeurt, waaronder het door derden toebrengen van schade aan het gehuurde, starten van een hennepkwekerij in het gehuurde of mishandelen van een omwonende.

Onder derden worden niet verstaan de wettelijk of contractueel medehuurder. Voor de gedragingen die zij vertonen is de huurder altijd aansprakelijk. Zo is de huurder zelf ook aansprakelijk voor overlast veroorzaakt door zijn inwonende echtgenote, al staat zij niet op het contract vermeld.

Bij de beantwoording van de vraag of de huurder aansprakelijk is voor derden geldt artikel 7:219 BW als uitgangspunt: "De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden."

De wetgever heeft dit artikel opgenomen met de bedoeling dat de huurder aansprakelijk kan worden gehouden voor gedragingen van een bepaalde groep derden (zoals medebewoners, onderhuurders of bezoekers) die leiden tot schade aan het gehuurde. Er kan echter ook sprake zijn van gedrag van derden dat weliswaar niet tot schade aan het gehuurde

leidt, maar in strijd is met de verplichting zich als goed huurder te gedragen als het gedrag door de huurder zelf vertoond zou zijn. Denk bijvoorbeeld aan het dealen van drugs vanuit het gehuurde door een vriend van de huurder.

De Hoge Raad heeft voor de laatstgenoemde gevallen geoordeeld dat in dat geval beslissend is of de huurder zélf een verwijt kan worden gemaakt. Daarbij moet sprake zijn van voldoende verband tussen het vertoonde gedrag en het gebruik van het gehuurde. Daarvan is, aldus de Hoge Raad, in ieder geval sprake "indien de huurder van (het voornemen tot) die gedragingen op de hoogte was of daarmee ernstig rekening had te houden en vervolgens nagelaten heeft maatregelen te treffen die redelijkerwijs van hem verlangd hadden mogen worden." In deze zaak ging het om een meerderjarige zoon van een huurster die de huismeester ernstig had mishandeld. De huurster had niets met deze mishandeling van doen gehad en was daarvan ook niet op de hoogte. Zij kon derhalve niet aansprakelijk worden gehouden voor het gedrag van haar zoon. Dit was anders geweest als de zoon al eerder agressief gedrag richting de huismeester had vertoond, maar de huurster desondanks geen maatregelen had genomen om verdere escalatie te voorkomen.

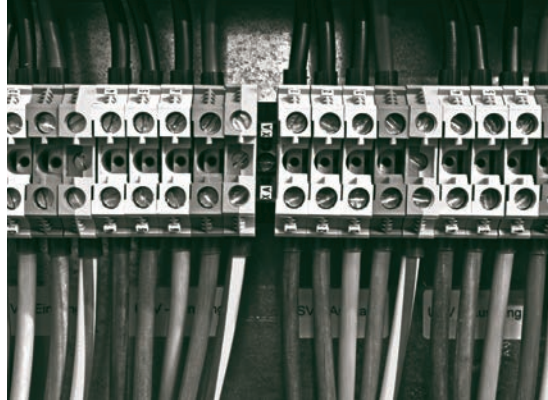
*lees verder >>*



>>vervolg van pagina 1

De Hoge Raad heeft ook een uitspraak gedaan over gedrag van derden dat wél tot schade had geleid. Het ging in deze zaak om een huurster van een woonwagen met standplaats. Haar kleinzoon was in het schuurtje dat op de standplaats stond een hennepkwekerij begonnen. De vraag was of de huurster, die stelde niets van de hennepkwekerij te weten, hiervoor aansprakelijk kon worden gehouden. De Hoge Raad oordeelde dat het illegaal aftappen van stroom, waardoor de elektrische installatie niet meer voldoet aan de veiligheidseisen, als schade in de zin van artikel 7:219 BW kan worden beschouwd. Daarom kon de gestarte hennepkwekerij direct als tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst aan de huurster worden toegerekend. De eerder genoemde maatstaf van de Hoge Raad was in deze zaak dus niet relevant, omdat het om schade ging waarop artikel 7:219 BW ziet. De Hoge Raad vond overigens wel dat het ontbreken van wetenschap aan de zijde van huurster – indien aannemelijk – diende te worden meegewogen bij de beoordeling van de vraag of de tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigde.

In onze praktijk voeren wij regelmatig procedures tegen huurders waarbij drugs in de woning zijn aangetroffen. Soms is zelfs sprake van geconstateerde drugshandel vanuit het gehuurde. Het verweer van de huurder luidt in dit soort zaken vaak dat de drugs niet van de huurder zelf waren, maar van een



inwonend kind of de partner (niet zijnde echtgenoot/-geregistreerd partner) van de huurder. De rechter draagt de verhuurder vervolgens op te bewijzen dat de huurder wist, dan wel redelijkerwijs behoorde te weten, dat deze derde drugs in het gehuurde hield c.q. in drugs dealde vanuit het gehuurde.

Het kan lastig zijn om te bewijzen dat iemand iets wist of redelijkerwijs had moeten weten. Echter, als het gaat om een hennepkwekerij in het gehuurde is het bijna onmogelijk om hiervan niet op de hoogte te zijn, alleen al gelet op de hoeveelheid aan apparatuur, de plek in de woning en de eventuele stank. Het is ook mogelijk dat de hele buurt van de illegale praktijken af wist, hetgeen een stevige indicatie oplevert dat de huurder het redelijkerwijs ook had moeten weten. Of misschien zijn er eerdere invallen van de politie geweest, in verband met (vermoedens van) de aanwezigheid van drugs in de huurwoning, die de huurder niet kunnen zijn ontgaan.

Mocht u willen weten of u uw huurder voor een bepaalde gebeurtenis aansprakelijk kunt houden, dan denken wij graag met u mee. ■

## CURSUSAANBOD 2017

- Privacyregels voor verhuurders (1 middag)  
16 februari
- Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst (1 middag)  
4 april
- Overlast: laatste kans- en driepartijenovk. (1 middag)  
6 april, 19 september
- Mutatieschade, hoe verhaal je die? (1 middag)  
11 april
- Wat betekent de Wet doorstroming huurmarkt voor uw praktijk? (1 middag)  
18 april
- Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag)  
2 mei
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)  
16 november
- Overlast: juridische alternatieven (1 middag)  
6 juni, 9 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)  
13 juni
- Wat biedt te Overlegwet? (1 middag)  
5 september
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)  
31 oktober
- Benut u al uw punten voor de woningwaardering? (1 middag)  
28 november
- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)  
8+9 maart, 26+27 september
- Specialisatie huurrecht voor juristen bij verhuurders  
16 maart (30-03, 13-04, 20-4, 11-05, (6,5 dag + evt examen)  
01-06, 15-06/ evt. examen 29-06)

## AANSPRAKELIJKHEID VOOR GEVOLGSCHADE

Verhuurders worden regelmatig geconfronteerd met huurders die schade hebben geleden door een gebrek aan hun woning. Neem als voorbeeld een huurder wiens meubilair is beschadigd door een lekkage aan zijn dak. De verhuurder heeft de verplichting om op verzoek van de huurder gebreken aan de gehuurde zaak te herstellen, maar is hij ook aansprakelijk voor de gevolgschade van de huurder?

In de meeste gevallen schakelen verhuurders hun aansprakelijkheidsverzekeraar in wanneer een huurder een claim voor gevolgschade indient. De verzekeraar erkent dan namens de verhuurder aansprakelijkheid en keert een bedrag uit, waarna de zaak is afgedaan. Het erkennen van aansprakelijkheid is echter niet altijd terecht. De enkele aanwezigheid van een gebrek maakt namelijk nog niet dat de verhuurder aansprakelijk is voor gevolgschade. De wet bepaalt (in artikel 7:208 BW) dat een verhuurder slechts in twee gevallen aansprakelijk is



voor gevolgschade: (1) als het gebrek bij aanvang van de huur al aanwezig was en de verhuurder het gebrek kende of had moeten kennen; en (2) als het gebrek na aanvang van de huur is ontstaan en het gebrek aan de verhuurder toe te rekenen is.

Terug naar de huurder met het beschadigde meubilair. Als het dak bij aanvang van de huur al lekte, is de verhuurder aansprakelijk als hij dat wist of had moeten weten. Als het dak niet al bij aanvang van de huur lekte, is de verhuurder slechts aansprakelijk als het ontstaan van de lekkage aan hem toerekenbaar is. Het uitgangspunt is – grof gezegd – dat een gebrek toerekenbaar is wanneer de verhuurder het gebrek (op verzoek van de huurder) niet, niet tijdig of ondeugdelijk heeft hersteld. De verhuurder moet, wil hij aansprakelijk gehouden kunnen worden, dus een verwijt gemaakt kunnen worden. Als de verhuurder niet aansprakelijk is, zal de huurder zijn inboedelverzekering moeten aanspreken voor vergoeding van zijn schade.

Kortom, een verhuurder is dus niet per definitie aansprakelijk voor schade die een huurder lijdt door een gebrek. Het is daarom de moeite waard om te beoordelen of u als verhuurder aansprakelijk bent, voordat de aansprakelijkheidsverzekeraar wordt ingeschakeld. ■

- **Huurrecht bij herstructurering (1 dag)**  
21 maart 5 oktober
- **Inleiding huurrecht (1 dag)**  
28 maart, 12 oktober
- **WSNP en huurincasso (1 dag)**  
9 mei
- **Update voor ex-cursisten Specialisatie huurrecht (2 dagen)**  
16 en 23 mei
- **Huurrecht bedrijfsruimte (1 dag)**  
30 mei
- **Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)**  
20 juni
- **Appartementsrecht (1 dag)**  
8 juni
- **Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)**  
28 september (2-11, 23-11, 14-12 / 11-1, 25-1)

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



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

## VOLG ONS

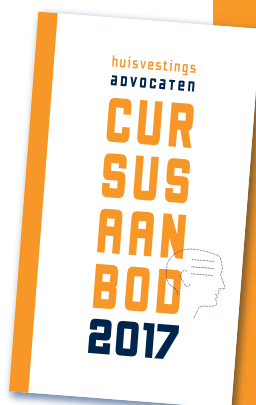


[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)



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

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

Juridisch medewerker:  
mr. Mendy Dibbets

Postadres  
Postbus 1929  
3001 BX Rotterdam

[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto: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.