

TOEWIJZING VAN HET HUURRECHT DOOR DE RECHTER

Als huurders gaan scheiden of hun geregistreerd partnerschap beëindigen, dan kan de rechter op verzoek van een echtgenoot of geregistreerd partner bepalen wie van hen voortaan huurder van de woning zal zijn en per wanneer. Op dezelfde dag eindigt de huur met de andere echtgenoot of partner. Deze uitspraak van de rechter heeft werking tegenover de verhuurder.

Bij personen die samenwonen zonder huwelijk of geregistreerd partnerschap kan (onder voorwaarden) medehuuderschap worden verleend aan de inwonende persoon op wiens naam de huurovereenkomst niet staat. Als deze samenleving vervolgens wordt verbroken, kan de rechter het huurrecht ook aan één van hen beide toewijzen. Ook deze uitspraak heeft werking tegenover de verhuurder.

In de hiervoor beschreven situaties is de huurovereenkomst aangegaan met één persoon. Wat zijn de consequenties als de huurovereenkomst met twee (of meer) personen is gesloten – al dan niet gehuwd/ geregistreerd partner – en zij gaan vervolgens uit elkaar?

De Hoge Raad heeft in 2007 beslist dat in de situatie waarin de woning door echtgenoten of geregistreerde partners samen is gehuurd, het wetsartikel op grond waarvan de rechter

de woning aan één van hen kan toewijzen overeenkomstig kan worden toegepast.

Eind 2021 heeft de Hoge Raad beslist dat hetzelfde geldt voor gezamenlijke huur door anderen dan echtgenoten of geregistreerde partners. Ook dan kan de rechter het huurrecht aan één of meerdere van de contractuele huurders toewijzen. Die toewijzing werkt in alle gevallen ook tegenover de verhuurder, zelfs als de huurovereenkomst een eigen regeling bevat omtrent voortzetting door één of meer van de huurders.

Sinds laatstgenoemd arrest van de Hoge Raad komt dit thema regelmatig terug in lagere rechtspraak. Verhuurders worden vaker geconfronteerd met een voor hen onbekende persoon die het huurrecht toegewezen heeft gekregen door de rechter. Zij hebben het hiermee te doen, zonder dat rekening wordt gehouden met hun belangen (zoals bij

lees verder >>





woningcorporaties de passendheid van de woning en de financiële draagkracht van de nieuwe huurder).

Een bijzondere uitspraak die afgelopen jaar is gedaan betrof een situatie waarbij een verhuurder een woning voor twee jaar had verhuurd aan vijf personen voor € 2.500,- per maand, waarbij was overeengekomen dat een huurder zijn rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst enkel kon opzeggen met instemming van alle huurders én met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Al na enkele maanden vertrok één van de huurders en zij vorderde bij de rechter dat het huurrecht zou worden toegewezen aan de overige vier huurders vanaf de datum van haar vertrek. De overige huurders verzetten zich hiertegen. De rechter heeft de vordering desondanks toegewezen, maar met ingang van 8 maanden na het vertrek van de huurder. De verhuurder was ook gebonden aan deze

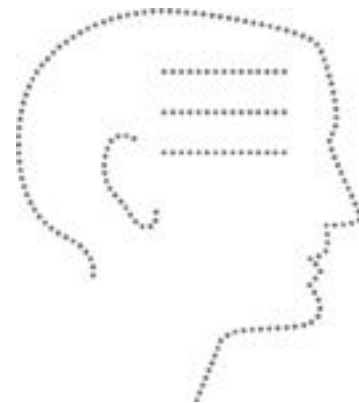
uitspraak.

Wij krijgen de laatste tijd vaak vragen over situaties waarbij twee huurders een woning gaan huren, maar kort na aanvang van de huurovereenkomst wil één van de huurders van de huurovereenkomst af. Dat kán duiden op bedrog/dwaling bij aanvang van de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld omdat de woning niet zou zijn toegewezen aan één van de twee huurders vanwege de grootte/huurprijs. In dat soort situaties is het mogelijk de huurovereenkomst buitengerechtelijk te vernietigen en – indien nodig – de ontruiming van de woning te vorderen.

Als u met ons wilt sparren over dit onderwerp, dan kunt u onze servicedesk bellen. ■

Telefoonnummer servicedesk:
088 - 4520200

BELANG VAN HET KIND IN EEN ONTBINDINGSPROCEDURE



In procedures waarin de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vordert kunnen huurders allerlei belangen aanvoeren die volgens hen maken dat hun belang om de woning te behouden zwaarder weegt dan het belang van de verhuurder om de woning te ontruimen. Eén van die belangen is de inwoning van één of meer minderjarige kinderen. Hoe kijkt de rechter tegen dat belang aan?

Als een huurder in strijd handelt met de huurovereenkomst, kan de verhuurder bij de kantonrechter vorderen om de huurovereenkomst te ontbinden. De kantonrechter moet dan twee vragen beoordelen. Heeft de huurder in strijd met de huurovereenkomst gehandeld? Als dat het geval is, zal de rechter vervolgens beoordelen of de tekortkoming ook tot gevolg moet hebben dat de huurovereenkomst moet worden ontbonden en de huurder de woning moet ontruimen. De hamvraag hierbij is of de tekortkoming van voldoende gewicht is. De kantonrechter mag bij de beoordeling of de tekortkoming van voldoende gewicht is om de huurovereenkomst te ontbinden alle belangen van partijen meewegen. Een belang dat in dit kader door de huurder naar voren kan worden

gebracht, is dat er minderjarige kinderen in de woning wonen. In dit artikel gaan wij in op de vraag of de belangen van inwonende minderjarige kinderen een kansrijk argument van de huurder is om een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te voorkomen.

In artikel 3 lid 1 van het Internationaal Verdrag voor de Rechten van het Kind (IVRK) staat dat bij alle maatregelen waarbij kinderen zijn betrokken de belangen van het kind zelfs 'de eerste overweging' moeten vormen. Het maakt daarbij niet uit of deze maatregelen worden genomen door rechterlijke instanties of 'particuliere instellingen voor maatschappelijk welzijn'.

[lees verder >>](#)





Dat kinderen ‘de eerste overweging’ vormen, is iets anders dan dat zij ook van doorslaggevende betekenis zijn in de belangenafweging. Dat is vaak niet het geval. Sterker nog, het uitgangspunt in de rechtspraak is al heel lang dat ouders / huurders verantwoordelijk zijn voor hun eigen gedrag en voor de gevolgen van dat gedrag voor de belangen van inwonende kinderen. Hoe ingrijpend een ontruiming ook is voor een minderjarig kind, is het dus eerst en vooral aan de ouders zelf om voorzieningen (zoals opvang) te treffen om de nadelige gevolgen van een ontruiming voor het minderjarige kind te beperken. De ouders moeten daarvoor, als zij dat nodig hebben, ook de hulp invoeren van hulpverlenende instanties, die op hun beurt weer voor adequate hulpverlening aan de kinderen moeten zorgen.

De kantonrechter kan overigens ook beslissen dat de belangen van de minderjarige kinderen maken dat de ontruimingstermijn wordt verlengd¹. Dan hebben de ouders iets meer tijd

om het een en ander te regelen, maar wordt tegelijkertijd recht gedaan aan het belang van de verhuurder om de woning weer ter beschikking te kunnen stellen aan een andere woningzoekende. Een verhuurder zou hierop in bepaalde situaties kunnen voorsorteren door in de procedure bij de rechter zelf al om een langere ontruimingstermijn, bijvoorbeeld een paar weken in plaats van de minimale termijn van drie dagen, te vorderen.

Alleen als echt sprake is van een acute noodtoestand voor het kind kan dat bij de belangenafweging een reden voor de rechter zijn om een ontruiming af te wijzen. Het is dan aan de ouders om aan te tonen dat een noodsituatie zal ontstaan én dat zij hebben geprobeerd om die noodsituatie voor hun kinderen te voorkomen. Een dergelijke noodsituatie wordt echter niet snel aangenomen².

In 2021 en 2022 deden de rechtbank Zeeland-West-Brabant en de rechtbank Amsterdam

¹ Zie bijvoorbeeld: rb. Noord-Holland 21 december 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:12084, r.o. 5.12-5.13. In deze zaak werd de ontruimingstermijn op twee maanden gesteld om het gezin meer tijd te geven voor de verhuizing en het vinden van een andere woning.

² Zie bijvoorbeeld Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 september 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AR7499, r.o. 4.14 en Gerechtshof 's-Gravenhage 16 augustus 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BR6656, r.o. 4.12.

³ Rb. Zeeland-West-Brabant 14 april 2021, ECLI:NL:RBZWB:2021:1825, m.nt. Z.H. Duijnsteek-van Imhoff en Rb. Amsterdam 13 mei 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:2668.

uitspraken waarbij zij de belangen van het kind wél in het voordeel van de huurder lieten meewegen³. De rechtbank Zeeland-West-Brabant vond dat de huurders zich door het aanwezig hebben van hennepgruis in de woning niet als goed huurder hadden gedragen, maar dat de tekortkoming van de huurders in dit concrete geval de ontbinding niet rechtvaardigde. Zij vond het daarbij van belang dat het kind in de vertrouwde omgeving kon blijven en dat de huurders zonder de woning geen onderkomen zouden hebben. De rechtbank Amsterdam nam het de verhuurder zelfs kwalijk dat zij, als ‘particuliere instelling voor maatschappelijk welzijn’, het belang van de kinderen niet had meegewogen voordat zij de rechter vroeg om de woning te ontruimen én dat zij daarover tijdens de procedure niets naar voren had gebracht.

Deze twee uitspraken lijken echter vooralsnog de uitzondering. De meeste kantonrechters leggen de verantwoordelijkheid voor de belangen van inwonende kinderen bij de ouders, zo blijkt uit recente rechtspraak waarin

de huurders expliciet een beroep deden op artikel 3 van het internationaal Verdrag voor de Rechten van het Kind en het belang van hun inwonende kinderen⁴.

De belangen van inwonende minderjarige kinderen en de ingrijpende gevolgen van een ontruiming zullen dus slechts in uitzonderlijke gevallen in de weg staan aan toewijzing van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Het is in eerste plaats aan de ouders zelf om verantwoordelijkheid te nemen voor hun kinderen, door bijvoorbeeld er voor te zorgen dat zij aan hun verplichtingen uit de huurovereenkomst blijven voldoen. Enkel als minderjarige kinderen in een noodsituatie komen te verkeren, kan een ontruiming (tijdelijk) worden afgewezen of kan een langere ontruimingstermijn worden gegeven door de rechter.

⁴ Rb. Midden-Nederland 4 november 2022, ECLI:N RBMNE:2022:4364, r.o. 2.20., Rb. Amsterdam 23 juni 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:4733, r.o. 10, Rb Oost-Brabant 6 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:1827, r.o.4.7.



CURSUSSEN 2023 ONLINE INSCHRIJVEN

Themacursussen

- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?
 - Wat te doen bij een Burgemeestersluiting?
 - Werken met de gedragsaanwijzing
 - Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure
 - Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst
 - De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren

 - Workshop: Schrijven van huurovereenkomsten op maat

 - Aansprakelijkheid en schade
 - Workshop: Verzamelwoede
 - Privacyregels voor verhuurders
 - Woningwaardering
 - Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet?
 - Geen hoofdverblijf en onderhuur: de stappen naar een succesvolle rechtszaak
 - Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding
 - ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
 - Kansen en valkuilen bij de huurcommissie
- 16 maart 2023
 - 23 maart 2023
 - 4 april 2023

 - 13 april 2023
 - 18 april 2023
 - 4 mei 2023 of
 - 10 oktober 2023
 - 4 mei 2023 of
 - 10 oktober 2023
 - 23 mei 2023
 - 25 mei 2023
 - 1 juni 2023
 - 8 juni 2023
 - 13 juni 2023

 - 22 juni 2023
 - 14 september 2023
 - 21 september 2023
 - 14 november 2023

Basis cursussen

- Huurrecht bedrijfsruimte
 - WSNP en huurincasso
 - Renovatie en sloop: een verdieping
 - Inleiding huurrecht
 - Appartementsrecht en huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex
 - Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte
 - Specialisatie huurrecht
- 7 maart 2023
 - 21 maart 2023
 - 9 mei 2023
 - 16 mei 2023

 - 26 september 2023
 - 5 oktober 2023
 - 31 oktober, 9 november, 21 en 30 november, 12 december en examens op 14 december 2023

BROCHURE

Vraag de cursusbrochure per mail aan

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



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-cursussen.nl



mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Erik Boot
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Michelle Martinot
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Rimmelts
mr. Yvette Rijswijk
mr. Guido Meijerink

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

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

VOLG ONS



**huisvestings
advocaten** www.huisvestingsadvocaten.nl