



## OPZEGGING HUUROVEREENKOMST DOOR ÉÉN VAN DE TWEE (OF MEERDERE) CONTRACTANTEN

In dit artikel wordt uiteengezet welke problemen kunnen ontstaan indien meerdere huurders de huurovereenkomst zijn aangegaan en één van de huurders wil de huurovereenkomst opzeggen.

In principe is het voor één contractuele huurder slechts mogelijk de huurovereenkomst ten aanzien van zichzelf op te zeggen indien de verhuurder hierin toestemt. Tevens dienen de overige contractuele huurder(s), die zijn/hun overeenkomst wil(len) voortzetten, zijn/hun toestemming te verlenen aan de huuropzegging van deze ene huurder. Hieronder zal worden besproken waar de verhuurder rekening mee dient te houden bij het al dan niet verlenen van toestemming.

De verhuurder dient allereerst de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden te raadplegen. Indien hieromtrent afspraken zijn gemaakt in de algemene huurvoorwaarden zijn deze leidend.

Indien in de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden niets geregeld is over het opzeggen door één van de meerdere contractuele huurders, moet ervan worden uitgegaan dat het niet mogelijk is dat één huurder de huurovereenkomst alleen voor zichzelf opzegt zonder toestemming van de verhuurder.

Een reden voor de verhuurder om geen toestemming te verlenen kan eruit bestaan dat hij de kans groot acht dat de achterblijvende huur-

der niet in staat zal zijn de lopende huurpenningen te voldoen, waardoor een schadepost voor de verhuurder kan ontstaan.

Indien de verhuurder besluit geen toestemming te verlenen en één van de contractuele huurders wil desondanks zijn huurovereenkomst ten aanzien van zichzelf opzeggen, dan kan hij bij de rechter vorderen dat hij niet langer gebonden is aan de huurovereenkomst. Deze vordering zal de rechter toewijzen, tenzij de verhuurder aantoont dat hij er belang bij heeft dat de huurovereenkomst ten aanzien van die huurder niet wordt beëindigd. Meestal zal dit een financieel belang zijn.

Het is aan te raden een bepaling op te nemen in de algemene huurvoorwaarden, zoals:

*Bij meer dan één huurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst worden beëindigd door opzegging. Hiervan kan worden afgeweken indien de verhuurder en de andere huurders hiervoor schriftelijke toestemming geven.*

De verhuurder kan dan van geval tot geval bekijken of het al dan niet wenselijk is dat één van de contractuele huurders zijn huurovereenkomst voor zichzelf opzegt. In het geval van een dreigende huurachterstand waarvoor de achterblijvende huurder onvoldoende verhaal biedt, kan, zoals genoemd, toestemming geweigerd worden. ■

### CURSUSSEN EN NIEUWE WEBSITE

#### Deurwaarders

Sinds mei 2010 is Huisvestingsadvocaten door de Koninklijke Beroepsorganisatie voor Gerechtsdeurwaarders (KBvG) erkend als opleidingsinstelling voor deurwaarders. Deurwaarders kunnen bij ons de cursussen **huurrecht voor deurwaarders** en **huurprijzenrecht voor deurwaarders** volgen. Hiervoor worden opleidingspunten toegekend. De eerste cursus heeft op 1 juni 2010 plaatsgevonden.

#### Advocaten

Ook door de Nederlandse Orde van Advocaten (NOVA) is Huisvestingsadvocaten sinds mei 2010 erkend als opleidingsinstelling voor advocaat-stagiaires. Zij kunnen bij ons de cursus **huurrecht voor advocaat-stagiaires** en **huurprijzenrecht voor advocaat-stagiaires** volgen waarvoor zij opleidingspunten krijgen. De eerste cursussen zullen op 7 oktober en 7 december 2010 van start gaan.

#### Nieuwe website

Onlangs is onze website geheel vernieuwd. Vanaf nu kunt u de cursusbrochure met daarin alle cursussen en evaluaties van cursisten downloaden en bekijken. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de website, dan kunt u contact opnemen met het secretariaat.

**Deze nieuwsbrief verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.**





## VERBOD OP SCHOTELANTENNES

In onze nieuwsbrief van december 2009 heeft u een stukje kunnen lezen over een belangrijke uitspraak van 16 december 2008 van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: het EHRM) over schotelantennes. De essentie van deze uitspraak is dat artikel 10 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) is opperekt in die zin dat de huurder niet alleen recht heeft om nieuws te vergaren, maar hij ook recht heeft, aldus het EHRM, om culturele televisieprogramma's en amusementsprogramma's te ontvangen. Deze uitspraak heeft daarnaast veel stof doen opwaaien, omdat het EHRM heeft geoordeeld dat een krant en/of radio geen alternatief is/zijn voor de ontvangst van de door de huurder gewenste televisieprogramma's. Vóór deze uitspraak van het EHRM werd een krant en/of radio nog gezien als een alternatieve informatiebron.

Uit voormelde uitspraak van het EHRM hebben de media de voorbarige conclusie getrokken dat het woningcorporaties niet meer is toegestaan haar huurders te verbieden een schotelantenne aan de buitenzijde van het gehuurde te plaatsen. In kranten stonden artikelen met koppen zoals 'Pandeigenaar mag schotels niet verbieden', 'Woningcorporaties doen schotel in ban' en 'Schotelantenne mag'. Deze conclusie is echter niet juist.

Uit uitspraken van de Nederlandse gerechtshoven die ná de spraakmakende uitspraak van het EHRM zijn uitgesproken, volgt dat een verhuurder haar huurders contractueel mag verbieden een schotelantenne aan de buitenzijde van het gehuurde te bevestigen. De verhuurder kan dit contractuele verbod handhaven, mits voor de huurder een alternatieve informatiebron (zoals internet, kabel en/of digitale televisie) beschikbaar is om de door hem gewenste of vergelijkbare televisieprogramma's te ontvangen.

Zo heeft bijvoorbeeld het gerechtshof Amsterdam op 28 juli 2009 geoordeeld over een zaak waarbij het belang van de huurder erin gelegen was om uitzendingen in het Servo-Kroatisch te ontvangen vanwege zijn universitaire studie Slavische talen. De schotelantenne was de enige manier om de gewenste uitzendingen te ontvangen. Alternatieve informatiebronnen zoals

internet waren niet aanwezig. De huurder had bovendien aangeboden te verhuizen naar een andere woning binnen het complex waar hij alsnog – in overeenstemming met het beleid van de verhuurder – een schotelantenne los op het balkon kon plaatsen. De verhuurder was echter niet ingegaan op voormeld voorstel van de huurder. Door niet in te gaan op dit voorstel en mede omdat er geen alternatieve informatiebronnen voorhanden waren, is het Amsterdamse hof tot het oordeel gekomen dat de huurder zijn schotelantenne niet hoefde te verwijderen.

Recent heeft het gerechtshof 's-Hertogenbosch bij arrest van 16 februari 2010 geoordeeld over een zaak ten aanzien van een schotelantenne. In die zaak wenste de huurster bepaalde televisiezenders zoals Astra 19 gr (Nederlandse en Europese zenders) en Hotbird 13 gr (Arabische zenders) te ontvangen. Aan dit belang hechtte het hof echter weinig gewicht, omdat in Nederland een breed zenderaanbod is te ontvangen via de kabel of digitale televisie. Voorts heeft het hof overwogen dat artikel 10 EVRM geen recht geeft op gratis informatie. Op grond van het voorgaande heeft het hof de huurster veroordeeld haar schotelantenne te verwijderen.

Gelet op de huidige jurisprudentie doet een verhuurder er dus goed aan om in geval van onenigheid over een geplaatste schotelantenne bij de huurder te informeren welke televisieprogramma's hij wil ontvangen via de schotelantenne. Vervolgens zal dan relatief gemakkelijk onderzocht kunnen worden of de gewenste televisieprogramma's via een alternatieve informatiebron (zoals internet, kabel en/of digitale televisie) ontvangen kunnen worden en of een vordering tot verwijdering van de schotelantenne kans van slagen zal hebben. ■



### INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

Of via internet:  
[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

### HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen  
mr. Kitty van Dijk  
mr. Elvira de Ruiters  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sico den Engelsens

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