



## WIJZIGINGEN WSNP

In 1998 is de wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP) in werking getreden. Het voornaamste doel van deze wet is te voorkomen dat personen de rest van hun leven worden achtervolgd door schuldeisers. Op 1 januari 2008 is de wet gewijzigd. Twee wijzigingen die van belang zijn voor verhuurders zullen hierna worden besproken, namelijk het verlengen van de huurovereenkomst tijdens de WSNP en het moratorium.

### Verlenging huurovereenkomst tijdens WSNP

Een huurachterstand die is ontstaan vóór de datum waarop de WSNP van toepassing is verklaard, valt onder de werking van de WSNP en op grond daarvan zal een vordering van de verhuurder tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning niet worden toegewezen. De wetgever heeft sinds 1 januari 2008 in de wet vastgelegd dat indien de verhuurder op de datum waarop de WSNP van toepassing wordt verklaard al een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning op grond van een huurachterstand heeft, dat vonnis voor de duur van de WSNP niet ten uitvoer gelegd mag worden. Dit echter wel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de lopende huurtermijnen tijdig worden voldaan. Indien de lopende huurtermijnen gedurende de WSNP dus niet tijdig worden voldaan, mag de verhuurder op grond van het vonnis dat reeds was verkregen vóór de toepassing van de WSNP de woning laten ontruimen. De huurovereenkomst is door de rechter ontbonden en bestaat dus niet meer. In de huidige wet is daarom ook vastgelegd dat die ontbon-

den huurovereenkomst voor de duur van de WSNP van rechtswege zal worden verlengd. Indien de verhuurder overigens vóór de toepassing van de WSNP een vonnis heeft verkregen tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning op een andere grond dan huurachterstand, bijvoorbeeld overlast of onderhuur, dan kan dat vonnis tijdens de WSNP wél op gebruikelijke wijze ten uitvoer worden gelegd.

### Moratorium

Daarnaast is een zogeheten moratorium opgenomen in de wet voor gevallen waarin sprake is van een bedreigende situatie. Onder zo'n bedreigende situatie wordt onder andere verstaan een gedwongen woningontbinding. Indien de gerechtsdeurwaarder namens de verhuurder op grond van een vonnis reeds de ontruiming van de woning heeft aangekondigd, kan de voormalig huurder gelijktijdig met zijn verzoek tot toelating in de WSNP verzoeken dat de verhuurder maximaal zes maanden de woning niet mag ontruimen in afwachting of hij wel of niet wordt toegelaten tot de WSNP. De rechter kan aan een toewijzing van dit verzoek de uitdrukkelijke voorwaarde verbinden dat gedurende die zes maanden de lopende huurtermijnen betaald moeten worden. Juridisch gezien is overigens geen sprake meer van een huurprijs die betaald moet worden, omdat de huurovereenkomst al is ontbonden. Het betreft de schadevergoeding die de voormalig huurder moet betalen, omdat de verhuurder huurderijng lijdt omdat de voormalig huurder nog altijd de woning gebruikt. Die schadevergoeding is gelijk aan de laatst geldende huurprijs. De verhuurder zal opgeroepen worden om bij de zitting aanwezig te zijn. Indien de schadevergoeding voor het gehuurde na de ontbinding van de huurovereenkomst niet wordt voldaan door de voormalig huurder, zal de rechter het verzoek tot opschorten van het ontruimen van de woning waarschijnlijk niet toestaan. Ook hierbij geldt overigens weer dat het moet gaan om een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vanwege een huurachterstand. ■

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

## CURSUSAANBOD

Huisvestingsjuristen is een zusterorganisatie van Huisvestingsadvocaten die cursussen en opleidingen organiseert voor de corporatiebranche. De cursussen worden gegeven door de advocaten van Huisvestingsadvocaten en zijn zeer praktisch en instructief. Zij worden door de deelnemers steevast als zeer goed en onderhoudend beoordeeld.

Ons cursusaanbod voor 2010:

- Inleiding huurrecht  
14 januari 2010
- Juridische aanpak overlast & onderhuur  
21 januari 2010
- Appartementsrecht  
26 januari 2010
- Verdieping huurrecht  
4 februari 2010
- Mutatieprocedure en ZAV  
18 februari 2010
- Basis huurrecht  
8 en 9 maart 2010
- Huurrecht bij herstructurering  
25 maart 2010
- Inleiding huurrecht  
1 april 2010
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten  
21 april 2010
- Juridische aanpak overlast & onderhuur  
20 mei 2010
- Huurrecht bedrijfsruimte  
27 mei 2010
- WSNP en huurincasso  
3 juni 2010
- Verdieping huurrecht  
17 juni 2010
- Huurrecht bij herstructurering  
9 september 2010
- Appartementsrecht  
16 september 2010
- Basisopleiding huurrecht  
20 en 21 september
- Specialisatie huurrecht  
v.a. 30 september 2010 (5 dagen + examens)
- Inleiding huurrecht  
7 oktober 2010
- Mutatieprocedure en ZAV  
28 oktober 2010
- Juridische aanpak overlast & onderhuur  
11 november 2010

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





## SCHOTELANTENNES

De discussie over schotelantennes wordt al jarenlang gevoerd. Aangezien schotelantennes veelal als ontsierend worden beschouwd, wordt vaak een contractueel verbod op schotelantennes in de huurovereenkomst opgenomen. Dit verbod kan echter op gespannen voet staan met het recht van de huurder op vrije nieuwsgaring, zoals dit in artikel 10 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) is bepaald. Met betrekking tot dit onderwerp is in de loop van 2009 een nieuwe ontwikkeling in de rechtspraak gaande.

Volgens vaste rechtspraak wordt in procedures waarin verwijdering van schotelantennes wordt gevorderd door de rechter een belangenafweging gemaakt. Het gaat hierbij om de belangen van de verhuurder versus de belangen van de huurder. Hierbij spelen de volgende omstandigheden een rol: het belang van de huurder om nieuws uit een bepaald land te kunnen ontvangen in zijn taal, versus de vraag of alternatieve vormen van vrije nieuwsgaring beschikbaar zijn voor de huurder, de mate waarin de schotelantennes het gehuurde ontsieren, het risico op schade, het gevaar voor precedentwerking en het door de verhuurder gevoerde beleid. De rechter zal voornoemde belangen tegen elkaar afwegen en aangeven wiens belang zwaarder weegt.

Naar onze ervaring beslissen zowel de rechtbank als het gerechtshof in dit soort zaken in het voordeel van de verhuurder, met name wanneer de gewenste informatie op andere wijze verkregen kan worden. Zo heeft het gerechtshof te 's-Gravenhage op 22 augustus 2007 een uitspraak gedaan waarbij het belang van de verhuurder om precedentwerking tegen te gaan en haar beleid ten aanzien van schotelantennes te handhaven zwaarder weegt dan het belang van huurster om te voorzien in haar behoefte van het meer dan acht uur per dag bekijken van Turkse soapseries. Huurster heeft namelijk, als redelijk alternatief voor de schotelantenne, de mogelijkheid Turkstalig nieuws en informatie te ontvangen via de kabel, via digitale televisie, dan wel via internet.

Bovenstaande uitspraak en hiermee in verband staande belangenafweging zou echter in de toekomst anders kunnen uitvallen, aangezien

het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) op 16 december 2008 een belangrijke uitspraak heeft gedaan.

Het ging in deze zaak om een echtpaar van Iraakse afkomst met drie kinderen wonende te Zweden. Zij hadden een schotelantenne geplaatst om programma's in het Arabisch en Farsi te kunnen ontvangen. De verhuurder vorderde op grond van het huurreglement verwijdering van de schotelantenne. Nadat de huurders eerst door de Zweedse rechtbank in het gelijk waren gesteld en door het Zweedse Hof van Beroep in het ongelijk waren gesteld, heeft het EHRM geoordeeld dat het recht op vrije nieuwsgaring niet is beperkt tot het ontvangen van uitsluitend informatie betreffende publieke aangelegenheden, maar tevens ziet op culturele en pure amusementsprogramma's. Daarnaast was van belang dat de huurders deze informatie op geen andere wijze konden verkrijgen dan via een schotelantenne. De mogelijkheid deze informatie via de krant of radio te ontvangen is niet vergelijkbaar met het volgen van televisie-uitzendingen. De locatie van het gehuurde was zodanig (in een buitenwijk van Stockholm) dat het ontsierend effect in casu niet van belang werd geacht.

Voor bovengenoemde Nederlandse casus betreffende de wens van huurster om meer dan acht uur per dag Turkse soapseries te kunnen kijken, kan dit betekenen dat de rechter in een dergelijk geval in de toekomst zou kunnen oordelen dat het recht van de huurster op de ontvangst van amusementsprogramma's zwaarder weegt dan het belang van de verhuurder om verwijdering van de schotelantenne.

De vraag is of het zover komt. Tot op heden besluit de Nederlandse rechter in overwegende mate in het voordeel van de verhuurder. Pas wanneer ook de Nederlandse rechter blijkt overstag te gaan is het noodzakelijk het beleid hierop aan te passen. ■



### 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/juristen/cursus/inschrijfformulier2010.pdf](http://www.huisvestingsadvocaten.nl/juristen/cursus/inschrijfformulier2010.pdf)

### HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen  
mr. Kitty van Dijk  
mr. Elvira de Ruiter  
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