13 juli 2020



Contactpersoon
Roy van Helvoirt

Contact
r.helvoirt@vil.nl

Vakgebieden
Vastgoedrecht

Branche
Bouw & Huisvesting

Uitzettingen tijdens coronacrisis bij verhuur van woonruimte

Mijn collega Elnaz Fotowatkasb ging in een eerdere blog al in op de gevolgen van corona voor verhuur van woonruimte. ‘Door de coronacrisis moet niemand op straat belanden' was een van de afspraken die verhuurdersorganisaties en branchеverenigingen maakten in samenspraak met de minister van Milieu en Wonen. Enkele maanden verder is het een goed moment om eens te kijken of er inderdaad niemand op straat belandt. In deze blog ga ik in op enige jurisprudentie die is gewezen in de afgelopen coronaperiode.

Voordat ik inga op deze zaken, merk ik op dat de behandeling van rechtszaken weer op gang is gekomen. Mondjesmaat worden er zittingen ingepland op de rechtbanken door het land, maar met name via digitale weg vinden er weer meer zittingen plaats. Zo vinden er dus ook weer kort gedingen plaats om te beslissen over ontruimingen en huurbeëindigingen en zorgen deze voor jurisprudentie.

Huurachterstanden
Over het algemeen is de rechtspraak eensgezind in haar oordelen over vorderingen tot ontruiming wegens huurachterstanden. In veel ontruimingszaken wordt de coronacrisis ingeroepen als algemeen verweer en dat daardoor de huur niet kan worden betaald. In de gevallen waar de huurachterstand al was ontstaan, voordat de coronacrisis toesloeg, maken rechters korte metten met dat verweer. De huurachterstand was al ontstaan, dus ontbinding is gerechtvaardigd, ook al is er sprake van een coronacrisis. Het blijkt dus dat de coronacrisis daadwerkelijk de oorzaak moet zijn van betalingsproblemen en dat de huurachterstand ook daardoor is ontstaan om daarop een beroep te mogen doen.

Overlast
In mei en juni 2020 zijn er eveneens een aantal uitspraken gedaan in zaken waar overlast werd veroorzaakt door een huurder. Het ging om enkele kort gedingen waarin enkel

ontruiming werd gevorderd en om enkele bodemzaken waarin ook ontbinding van de huurovereenkomst werd gevorderd. In alle zaken was de inzet dat verhuurder vorderde dat de huurder uit de woning diende te vertrekken.

In een aantal zaken werd de vordering van de verhuurder toegewezen. Wat duidelijk in deze zaken naar voren kwam en door de verhuurder dus naar voren was gebracht, was dat de overlast ernstig van aard was, vaak plaatsvond en tevens over langere tijd plaatsvond. Wat tevens wordt meegewogen in enkele van de zaken, is dat er reeds meermaals met de huurder is gesproken, deze beterschap heeft beloofd, maar dit niet heeft plaatsgevonden. In een ander geval ging het om dermate ernstige incidenten (waaronder het bedreigen van een medebewoner met een mes) dat de verhuurder niet kon worden gehouden om de huurder in zijn woning te laten.

Er wordt in enkele gevallen wel een langere ontruimingstermijn gegeven in verband met de coronacrisis. In een zaak voor de rechtbank Amsterdam speelde de verhuurder hier al op in en deze vroeg om een ontruimingstermijn van een maand na opheffing van de intelligente lockdown, althans als het samenscholingsverbod zou zijn opgeheven. Een nobel verzoek van de verhuurder, maar wel voer voor discussie.

In een andere zaak wees de kantonrechter de vordering van de verhuurder tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning af. In hoger beroep oordeelde het gerechtshof dat de verhuurder wel heeft bewezen dat de huurder overlast heeft veroorzaakt aan buren. Ook in deze zaak had de verhuurder de huurder al eerder aangeschreven – en gedreigd met huisuitzetting – en had de huurder zelfs een brief met gedragsaanwijzing voor akkoord ondertekend en teruggestuurd. In geschil was echter of de verhuurder ook bewijs had geleverd of er na die brief nog overlast was veroorzaakt. Het hof oordeelde dat dit bewijs had plaatsgevonden. Een eindoordeel wordt er in deze zaak niet gewezen, omdat de huurder heeft aangeboden te verhuizen. Onder andere om dit te bespreken, wordt er een zitting bepaald in deze zaak.

In een laatste zaak werd de vordering tot ontruiming, zowel bij de kantonrechter als in hoger beroep bij het gerechtshof, afgewezen. Volgens de verhuurder was er in deze zaak sprake van een totaal geëscaleerde situatie, maar daarin gingen kantonrechter en hof niet mee. De huurder in deze zaak heeft op tv uitlatingen gedaan over de omgang met kinderen die schokkend zijn. Om die reden hebben er mensen geprotesteerd bij de woning van de huurder, is er op zijn ramen en deuren gebonkt en is de galerij aan de voorzijde meermaals bekogeld.

Het probleem in de zaak was echter dat er slechts door een bewoonster van hetzelfde complex concreet is geklaagd bij de verhuurder en dat zij door de gehele situatie wil verhuizen. Er zouden klachten zijn van meer omwonenden en die zouden ook willen verhuizen, maar de verhuurder heeft het bewijs daarvan niet geleverd, aldus het hof. Omdat het ging om een kort geding, was het hof het met de kantonrechter eens dat onvoldoende aannemelijk is geworden dat een bodemprocedure – waarin tevens de ontbinding van de huurovereenkomst kan worden gevorderd – niet kon worden afgewacht.

Conclusie

De coronacrisis lijkt niet voor een wijziging te hebben gezorgd in de jurisprudentie betreffende de ontruiming van huurwoningen. Er moet concreet bewijs worden geleverd dat de coronacrisis de oorzaak is van een huurachterstand en van betalingsproblemen. Indien dat niet het geval is, belanden mensen toch op straat.

Daarnaast blijkt uit de jurisprudentie maar weer eens dat in overlastzaken dossieropbouw van cruciaal belang is om een ontruimingsvordering toegewezen te krijgen. Verhuurders, leg klachten dus vast en registreer de overlast en waarschuw de huurder indien daarvan sprake is.

Indien u meer wilt weten over dit onderwerp, kunt u contact opnemen met Roy van Helvoirt. Roy is lid van het brancheteam Bouw.

Deze blog bevat algemene informatie en is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus in een voorkomend geval altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer op vil.nl/disclaimer).