

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 stevast als zeer goed en onderhoudend beoordeeld.

Ons cursusaanbod voor 2009:

- **Geschillen over huurprijzen en servicekosten**
23 april 2009
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
14 mei 2009
- **Huurrecht bedrijfsruimte**
28 mei 2009
- **WSNP en huurincasso**
11 juni 2009
- **Verdieping huurrecht**
18 juni 2009
- **Huurrecht bij herstructurering**
10 september 2009
- **Appartementsrecht**
15 september 2009
- **Basis huurrecht**
21 september 2009 / 22 september 2009
- **Inleiding huurrecht**
1 oktober 2009
- **Specialisatie huurrecht**
vanaf 8 oktober 2009 (5 dagen + examens)
- **Mutatieprocedure en zelf aangebrachte voorzieningen**
10 november 2009
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
17 november 2009

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.

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



OVERLASTGEVENDE HUISDIEREN

Daar lusten de honden geen brood van. Dat is de mening die de huurder is toegedaan over de uitspraak van 25 september 2008 van de Voorzieningenrechter. In deze uitspraak heeft de rechter de vordering tot verwijdering van de hond van de huurder toegewezen. De zaak was als volgt.

De huurder had drie grote honden, waaronder hond Rex. Hond Rex is een gewezen politie-hond. Hond Rex verbleef in een kennel in de tuin. De andere twee honden verbleven in de woning van de huurder. De verhuurder heeft meerdere klachten ontvangen over overlast die door hond Rex werd veroorzaakt. Deze overlast bestond uit langdurig en veelvuldig geblaf. Voorts reageerde hond Rex vanuit zijn kennel furieus als de buurvrouw in haar achtertuin kwam. Saillant detail is dat hond Rex in het verleden een huisgenoot van de huurder heeft aangevallen.

Naar aanleiding van deze klachten heeft de verhuurder de huurder op de overlastveroorzakende gedragingen van zijn hond aangesproken en hem verzocht maatregelen te treffen om de overlast te beëindigen. Ondanks dit verzoek van de verhuurder is de overlastsituatie niet verbeterd maar verslechterd. Naast hond Rex is de huurder namelijk ook overlast gaan bezorgen. Deze overlast bestond onder meer uit het uitschelden van zijn buurvrouw en andere omwonenden. Daarnaast had de huurder een gat in de heg gemaakt met als gevolg dat hond Rex zijn snuit door de haag kon steken, ondanks dat hij ervan op de hoogte was dat zijn buurvrouw bang was voor hond Rex. Hierdoor was

het voor de buurvrouw niet meer mogelijk om op een normale wijze gebruik te maken van haar tuin. Op het moment dat zij haar tuin in stapte begon hond Rex te blaffen. Dit vond zij al vervelend, maar door het gat in de heg was zij nu ook nog eens bang om haar tuin in te gaan. Voor de verhuurder was de maat vol en die stapte daarom naar de rechter in kort geding (de Voorzieningenrechter).

De Voorzieningenrechter vond de overlastsituatie niet ernstig genoeg om de huurder uit zijn woning te zetten. De Voorzieningenrechter vond de overlastsituatie echter wel zodanig ernstig dat hij de vordering tot verwijdering van hond Rex heeft toegewezen. Het belang dat de buurvrouw op een normale wijze gebruik kan maken van haar tuin woog zwaarder dan het belang van de huurder om zijn hond Rex niet uit huis te hoeven plaatsen. De huurder heeft nog voorgesteld dat zijn buurvrouw in contact zou treden met hond Rex zodat Rex aan de buurvrouw zou kunnen wennen. Doordat de hond Rex aan de buurvrouw zou wennen zou hij haar niet meer als een zogenoemde indringer van zijn territorium beschouwen. Hierdoor zou hond Rex niet meer aanslaan indien de buurvrouw haar tuin zou betreden. De Voorzieningenrechter heeft er echter niet in geloofd dat dit voorstel tot een oplossing van het probleem zou kunnen leiden.

De huurder vond de uitspraak van de rechter schandalig. Hij is inmiddels tegen de uitspraak van de Voorzieningen in hoger beroep gegaan bij het gerechtshof 's-Gravenhage. ■



KORT GEDING VERSUS BODEMPROCEDURE

Over het algemeen wordt een bodemprocedure gestart om een geschil te beslechten. Het is echter ook mogelijk om een procedure in kort geding aanhangig te maken. De procedure in kort geding wijkt in verschillende opzichten af van de bodemprocedure. Deze verschillen zullen hieronder aan bod komen.

Snelle beslissing

Het grootste en meeste praktische verschil is dat een kort geding leidt tot een snelle beslissing. In een kort geding kan een huurder bijvoorbeeld binnen enkele weken bij vonnis worden veroordeeld tot ontruiming van de woning. In geval van een bodemprocedure laat een (ontruimings)vonnis in de meeste gevallen minimaal zes maanden op zich wachten.

Wijze van procederen

Een ander verschil is de wijze van procederen. Na betekening van de kort geding dagvaarding vindt direct een zitting plaats waarop beide partijen dienen te verschijnen. In een bodemprocedure wordt de gedaagde na betekening van de dagvaarding daarentegen eerst in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op de dagvaarding te reageren bij conclusie van antwoord. Er vindt dus niet direct een zitting plaats. De Kantonrechter bepaalt in een bodemprocedure pas een zitting (lees: een comparitie na antwoord) als de eiser zijn eis en gronden daarvan schriftelijk heeft uiteengezet (in een dagvaarding), de gedaagde zich hiertegen schriftelijk heeft kunnen verweren (in een conclusie van antwoord) en de Kantonrechter een schikking wil beproeven of inlichtingen wil.

Bewijs

Een zaak waarin een kort geding wordt gestart, dient compleet te zijn. Dat wil zeggen dat er voldoende bewijs (zoals recente overlastdagboeken van meerdere omwonenden) voorhanden dient te zijn om bijvoorbeeld te kunnen bewijzen dat sprake is van een structurele en ernstige overlastsituatie en dat de huurder derhalve uit zijn woning gezet dient te worden. Het is niet mogelijk, zoals wel mogelijk is in een bodemprocedure, om nieuw verkregen bewijs op een later tijdstip (nadat de dagvaarding aan de gedaagde is betekend) in de procedure te brengen. In een kort geding procedure is het dan ook nog veel belangrijker dan in een bodemprocedure dat de zaak helemaal gereed is voor een

gerechtelijke procedure. Daarbij komt dat het in een kort geding procedure niet mogelijk is om bewijs te leveren middels getuigenverhooren. In een kort geding procedure is het slechts mogelijk om bijvoorbeeld overlastondervindende omwonenden als informanten mee naar een kort geding zitting te nemen. In dat geval is de Voorzieningenrechter overigens niet verplicht om informanten vragen te stellen. In de bodemprocedure kan de Kantonrechter daarentegen eiser toelaten haar stellingen te bewijzen middels het horen van getuigen. In dat geval worden getuigenverhooren georganiseerd. Tijdens een getuigenverhoor wordt de getuige verhoord door de Kantonrechter.

Spoedeisend belang

Nog een ander verschil tussen een kort geding en een bodemprocedure is dat bij een kort geding een grond voor spoedig rechterlijk ingrijpen aanwezig moet zijn en om die reden een beslissing in een bodemprocedure niet kan worden afgewacht. Of sprake is van spoedeisendheid wordt bepaald door een afweging van de belangen van partijen beoordeeld naar de toestand tijdens de uitspraak. Indien bijvoorbeeld een huurder een andere huurder heeft bedreigd met de dood of heeft mishandeld, dan bestaat in beginsel voldoende spoedeisend belang om ontruiming van het gehuurde te vorderen. Let wel, in een kort geding is het niet mogelijk om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, omdat een kort geding vonnis niet een wijziging van de rechtstoestand teweeg kan brengen. Om die reden dient zuiver juridisch gezien alsnog een bodemprocedure te worden gestart om ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen bewerkstellings nadat de huurder bij kort geding vonnis is veroordeeld tot ontruiming van de woning. In de praktijk gebeurt dit echter niet. Een vonnis waarbij de huurder is veroordeeld de woning te ontruimen is over het algemeen voldoende om weer over de woning te kunnen beschikken en opnieuw te kunnen verhuren.

Geldvordering

In een kort geding procedure wordt doorgaans een geldvordering, zoals een huurachterstand, niet toegewezen, tenzij sprake is van een spoedeisend belang, bijvoorbeeld permanent vertrek naar het buitenland.

Conclusie

Er dient aan een aantal vereisten te zijn voldaan om een kort geding procedure te starten. Er dient onder andere sprake te zijn van een spoedeisend belang en de zaak dient geschikt te zijn voor een beslissing in kort geding. Ook indien sprake is van een spoedeisend belang, kan de zaak toch ongeschikt zijn voor een beslissing in kort geding, met name als zij daarvoor feitelijk of juridisch te ingewikkeld is. Of aan deze vereisten is voldaan dient per zaak te worden beoordeeld en is grotendeels afhankelijk van de omstandigheden. ■

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/inschrijfformulier2009.pdf

HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Kitty van Dijk
mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsens

Postadres

Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65

Fax 010 - 205 36 69

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres

WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam