

CURSUSAANBOD

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

Ons cursusaanbod voor het najaar 2007 en het voorjaar 2008:

- **Huurrecht bij Herstructurering**
13 september 2007
- **Appartementsrecht**
18 september 2007
- **Basisopleiding huurrecht**
25 en 26 september 2007
- **Huurrecht voor beginners**
2 oktober 2007
- **Specialisatie Huurrecht**
4 dagen vanaf 9 oktober 2007
- **Mutatie & ZAV**
8 november 2007
- **Overlast**
22 november 2007
- **Inleiding huurrecht**
10 januari 2008 / 1 april 2008
- **Appartementsrecht**
17 januari 2008
- **Juridische aanpak overlast & onderhoud**
24 januari 2008 / 15 mei 2008
- **Verdiepingscursus huurrecht**
5 februari 2008 / 19 juni 2008
- **Mutatieprocedure en ZAV**
14 februari 2008
- **Basisopleiding huurrecht**
11 en 12 maart 2008
- **Huurrecht bij herstructurering**
25 maart 2008
- **Geschillen over huurprijzen en serv. kosten**
22 april 2008
- **Huurrecht bedrijfsruimte**
27 mei 2008
- **WSNP en huurincasso**
12 juni 2008

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.

VOORWOORD

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

'DESKUNDIGE' HUURDER MOET ONVEILIGE GEISER VERWIJDEREN

Een grote corporatie in Rotterdam vatte in 2006 het plan op om alle nog aanwezige geisers in haar huurwoningen te vervangen door boilers. Eén van de huurders van een flat weigerde hieraan mee te werken.

Volgens de verhuurder voldeed de geiser niet aan de huidige veiligheidsnormen. De keukeiser was niet aangesloten op een afvoerleiding. Hierdoor kon gasophoping ontstaan met explosiegevaar tot gevolg. Voorts was de geiser vanwege ouderdom aan vervanging toe. Een boiler zou een betaalbaar en veilig alternatief zijn. Huurder vond echter dat de geiser helemaal geen gevaarlijke situatie opleverde en hij had de geiser destijds met toestemming van de verhuurder en volgens de destijds geldende voorschriften aangebracht. Ook stelde de huurder deskundig te zijn op het gebied van gasinstallaties omdat dat zijn werk was. De geiser werd door hem twee of drie keer per jaar geheel nagekeken.

De kantonrechter oordeelde dat niet weersproken is dat de geiser niet aan de huidige veiligheidsnormen voldoet, terwijl het een feit van algemene bekendheid is dat een geiser van 25 jaar oud aan vervanging toe is en een gevaarlijke situatie kan opleveren. Bovendien kan en mag een verhuurder niet uitgaan van het deskundige oordeel van haar huurders wanneer het de veiligheid van haar huurders betreft. Een verhuurder is gehouden de veiligheid van haar huurders te waarborgen en zal aansprakelijk kunnen worden gesteld indien zich ongelukken voordoen, zeker indien installaties in het gehuurde niet aan de huidige veiligheidsnormen voldoen. Het feit dat huurder van verhuurder destijds toestemming had voor het aanbrengen van de geiser doet daar niet aan af. De kantonrechter besliste dan ook dat huurder zijn geiser diende te verwijderen. Deze uitspraak is relevant voor alle gevallen waarbij een huurder weigert een zelf aange-

brachte voorziening die niet meer aan de huidige veiligheidseisen voldoet te verwijderen. Een verhuurder mag en kan niet uitgaan van het (vermeende) deskundige oordeel van een huurder wanneer het gaat om de veiligheid van haar huurders. Overigens is een veel gehoord argument van een huurder met een hennepkwekerij dat hij deze volkomen veilig had aangelegd. Mede gelet op deze uitspraak van de rechter komt een huurder met een dergelijke stelling niet ver.

EEN BOOM EEN GEBREK?

Een met regelmaat gehoorde klacht van huurders is dat de boom van de buurman teveel licht wegneemt. De kantonrechter in Amsterdam heeft een uitspraak gedaan over de vraag of een lichtontnemende boom gezien moet worden als een gebrek. De casus luidt in het kort als volgt: twee huurders klagen bij de verhuurder over een boom in de tuin van een andere huurder. De boom is boven de schoorsteen uitgegroeid en neemt zoveel zonlicht weg dat dit als overlast wordt ervaren. Snoei van de boom blijkt na nader onderzoek geen optie. De boom wordt na overleg tussen de verhuurder en huurders gekapt onder de voorwaarde dat de kosten voldaan worden door de klagende huurders. De klagende huurders wensen de kosten vergoed te zien door de verhuurder, omdat de huurders van mening zijn dat de verhuurder het gebrek had dienen te verhelpen en daarnaast wensen zij een huurprijsvermindering voor de periode dat zij niet het ongestoorde woongenot hebben gehad in verband met de door hen ervaren overlast. De Kantonrechter oordeelde als volgt:

"De vraag of een boom te hoog is geworden en daardoor licht, zicht en zon wegneemt is een subjectieve beleving van de huurder. Dat wellicht meerdere huurders deze mening deelden maakt er nog geen objectieve maatstaf van. Dit klemt temeer nu de huurder in wiens tuin de boom stond de boom wilde behouden. De verhuurder diende diens privacy net als die van alle overige huurders te respecteren."

Overlast die wordt ervaren in verband met een licht- zicht- en/of zonontnemende boom dient dus gezien te worden als een subjectieve beleving van personen en levert geen gebrek op. De Kantonrechter wees voorts op het volgende:





(vervolg) Een boom een gebrek?

"De klagers hadden op grond van het burendrecht zelf een taak om door de jaren heen de medebewoner op de toen nog mogelijk zijnde noodzakelijke snoei van de boom te wijzen. Ook door hun nalaten heeft de boom de betreffende proporties kunnen aannemen. Het kan niet zo zijn dat door dat lange wachten de kosten voor de verhuurder dienen te komen."

De huurders hadden eerder kunnen beseffen dat een boom pleegt te groeien in de loop der tijd. Het gaat met andere woorden niet aan om min of meer van de ene op de andere dag te klagen dat de boom thans te groot is geworden. De verhuurder had overigens een actieve rol gespeeld:

"Van een nalaten aan de zijde van de verhuurder is niet gebleken. Na klachten van de huurders heeft hij adequaat binnen redelijke termijn gereageerd. Verhuurder heeft steeds aangegeven een bemiddelende rol te willen spelen en is uiteindelijk akkoord gegaan met de kap van de boom onder voorwaarden van een kapvergunning en dat hij de kosten niet zou hoeven te dragen. Dit waren duidelijke voorwaarden waarmee de huurders hebben ingestemd en hier kunnen zij niet op terugkomen."

De stelling van huurders dat een boom overlast veroorzaakt omdat deze licht wegneemt, is dus volgens deze kantonrechter te kort door de bocht.

WIJZIGING VAN DE WET SCHULDSANERING NATUURLIJKE PERSONEN

De Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (Wsnp) is gewijzigd. De wijzigingen worden per 1 januari 2008 van kracht. Voor de corporatie- en verhuurpraktijk zijn vooral de veranderingen met betrekking tot de ontruiming van de woning en het zogenaamde dwangakkoord van belang.

De Wsnp is sinds 1 december 1998 van kracht. De Wsnp biedt schuldenaren de mogelijkheid

om na een schuldsaneringstraject van doorgaans enkele jaren met een 'schone lei' verder te gaan. Een wettelijke schuldsanering dient onderscheiden te worden van een minnelijke schuldsanering. Op een minnelijke schuldsanering is de Wsnp niet van toepassing. Vaak loopt een minnelijke schuldsanering via de Gemeentelijke Kredietbank die aan de schuldenaar in één keer een groot bedrag leent, waarmee deze zijn schulden gedeeltelijk aflost. De daarbij betrokken schuldeisers zullen wel bereid moeten zijn mee te werken, omdat een deel van de schuld wordt kwijtgescholden. Mislukt de minnelijke regeling dan is de schuldenaar bevoegd om een wettelijke schuldsaneringsregeling aan te vragen bij de rechtbank.

Al sinds de invoering van de Wsnp bestaat discussie over de vraag of het een verhuurder is toegestaan een woning te ontruimen vanwege huurachterstand op het moment dat een huurder is toegelaten tot de Wsnp. Het wetsvoorstel schept duidelijkheid: een vonnis tot ontruiming van de woning wordt opgeschort voor de duur van de wettelijke schuldsaneringsregeling, mits en zolang de lopende huurtermijnen tijdig worden voldaan. Dit is een belangrijk verschil met de huidige praktijk. Thans is een verhuurder vaak genoodzaakt om opnieuw vonnis te halen om alsnog ontruiming te kunnen bewerkstelligen. De hoogte van de huurachterstand van ná toelating tot de Wsnp moet dan bovendien op zichzelf de gevorderde ontruiming rechtvaardigen. Dat komt doorgaans neer op drie maanden extra huurachterstand. De verwachting is dat onder de nieuwe wet slechts één maand huurachterstand voldoende zal zijn om te mogen ontruimen op basis van het vonnis van vóór de toelating tot de Wsnp. Opnieuw vonnis halen hoeft in elk geval niet meer.

Voorts maakt de wetgever het procedureel eenvoudiger om weigerachtige schuldeisers te dwingen mee te werken aan een minnelijke schuldsaneringsregeling. Het wetsvoorstel maakt het namelijk mogelijk om gelijktijdig met het verzoek tot toepassing van de Wsnp een bevel te vragen aan de rechtbank dat schuldeisers dwingt mee te werken aan een schuldregeling, terwijl dat thans nog door middel van een kort geding moet worden gevorderd. Overigens kan een weigerachtige schuldeiser slechts onder zeer bijzondere

omstandigheden tot een akkoord worden gedwongen. Het wetsvoorstel brengt daarin geen verandering.

Omdat het schuldenaren procedureel eenvoudiger en daarmee goedkoper wordt gemaakt om medewerking af te dwingen van een weigerachtige schuldeiser, verdient het aanbeveling om na invoering van de nieuwe wetgeving extra zorgvuldigheid te betrachten indien door een huurder een minnelijk akkoord wordt aangeboden.

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:
<http://www.huisvestingsadvocaten.nl/juristen/cursus/inschrijfformulier2008.pdf>

HUISVESTINGSADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Sico den Engelsen
mr. Nico van Eck
mr. Elvira de Ruiter

Postadres

Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65

Fax 010 - 205 36 69

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres

WTC Beursplein 37
3001 DB Rotterdam

**huisvestings
advocaten**

www.huisvestingsadvocaten.nl