

Moet de huurder de verhuurder toegang verschaffen voor inspectie van het gehuurde en het verrichten van werkzaamheden?

In beginsel zal het recht op privacy van de huurder moeten worden gerespecteerd. De verhuurder heeft als eigenaar van de woning echter het recht om deze te inspecteren. Uit de rechtspraak kan worden opgemaakt dat de verhuurder zonder directe aanleiding eenmaal per jaar mag inspecteren en vaker als daar aanleiding voor is.

Meestal bevatten de algemene voorwaarden ook een bepaling dat de huurder is gehouden medewerking te verlenen het gehuurde te controleren op aanwezigheid van gebreken en het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden. De toegang kan (uiteindelijk) worden gevorderd in kort geding.

Wanneer een huurder blijft weigeren de toegang te verlenen, kan het zelfs zo zijn dat een verhuurder in een procedure voldoende grond heeft voor ontbinding van de huurovereenkomst. Het hof Den Bosch heeft in 2015 de ontbinding van een huurovereenkomst uitgesproken, omdat een huurder stelselmatig de toegang weigerde, terwijl de woning was verwaarloosd en al lange tijd geen noodzakelijke werkzaamheden konden worden uitgevoerd.

Mag een verhuurder binnentreden zonder toestemming van de huurder?

De situatie kan zich voordoen dat de verhuurder alles in het werk heeft gesteld om de huurders te informeren over op handen zijnde werkzaamheden, maar dat een huurder desalniettemin zonder redelijke grond weigert om de verhuurder toegang te verschaffen tot het gehuurde of überhaupt nergens op reageert. Wat zijn in dat geval de mogelijkheden voor de verhuurder?

In het algemeen zijn op huurovereenkomsten algemene voorwaarden van toepassing. De (versies van de) algemene voorwaarden kunnen per huurder verschillen, maar doorgaans is in elke set algemene voorwaarden de verplichting opgenomen om de uitvoering van dringende werkzaamheden toe te staan en/of toegang te verlenen tot de woning om de noodzakelijke (dringende) werkzaamheden te verrichten. Daarnaast verplicht ook de wet (artikel 7:220 lid 1 en 7:213 BW) dat de huurder dringende werkzaamheden moet gedogen en de huurder zich ten aanzien van het gebruik van de woning als een goed huurder dient te gedragen.

Ondanks de verplichting van de huurder om de werkzaamheden toe te staan en toegang te verlenen tot de woning, is het de verhuurder niet toegestaan om zonder vonnis

de woning te betreden als de huurder toestemming weigert. Een uitzondering daarop kan alleen worden aangenomen als er een noodsituatie is (denk aan een overstroming vanwege een lopende kraan). Strafrechtelijk en civielrechtelijk geldt meer uitgewerkt het volgende.

Strafrechtelijk

In principe pleegt de verhuurder huisvredebreuk als hij zonder toestemming binnentreedt. De huurder zou aangifte kunnen doen. In het geval het Openbaar Ministerie na aangifte tot strafvervolgning over zou gaan (wat overigens niet heel waarschijnlijk is), dan zou door de verhuurder een beroep op overmacht gedaan kunnen worden (gezien de noodzaak van de werkzaamheden).

Civielrechtelijk

De huurder zou zich op het standpunt kunnen stellen dat de verhuurder wanprestatie en/of een onrechtmatige daad pleegt door zonder toestemming de woning te betreden. Wanprestatie ziet op het niet nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een onrechtmatige daad is ruimer, dit ziet op een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht, een inbreuk op een recht of een handeling in strijd met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betamelijk is.

Ten aanzien van de onrechtmatige daad kan de verhuurder zich op het standpunt stellen dat er sprake is van

een rechtvaardigingsgrond, zodat het binnentreden niet als onrechtmatig beschouwd kan worden. Voor zover er al sprake zou zijn van een onrechtmatige daad, zal de huurder zijn schade moeten aantonen.

Wanneer de huurder aanvoert dat er sprake is van wanprestatie, kan daartegenin gebracht worden dat de huurder eerder in verzuim was, door zijn weigering de toegang tot de woning te verlenen voor het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden. Ook hier geldt dat er wel sprake moet zijn van schade.

Tip

Het is raadzaam om aan de politie het voornemen tot inspectie kenbaar te maken. Daarbij moet worden vermeld, dat er wellicht zonder toestemming zal worden binnengetrokken, maar dat dit noodzakelijk is en waarom. Daarbij zou aan de politie verzocht kunnen worden om bij de inspectie aanwezig te zijn. Als de politie niet mee wil werken, kan een deurwaarder worden gevraagd om mee te gaan en een zogenaamde akte van constatering op te maken van hetgeen wordt aangetroffen. Op die manier wordt discussie daarover met de huurder voorkomen. Ga in ieder geval altijd met twee of meer medewerkers naar binnen en maak foto's en/of een video-opname.

Is er een verschil tussen de toegelaten instelling en de commerciële verhuurder als het gaat om niet overeengekomen hoofdverblijf?

Wij zien in heel oude huurovereenkomsten nog wel eens dat er geen contractuele verplichting is tot het hebben van hoofdverblijf. In de meest recente huurovereenkomsten is de verplichting nagenoeg altijd opgenomen. Als er geen contractuele verplichting is tot het hebben van hoofdverblijf, dan moet worden teruggevallen op het goed huurderschap. Als het gaat om een sociale huurwoning (met een niet geliberaliseerde huurprijs), dan maakt het verschil of de verhuurder een toegelaten instelling is of een commerciële verhuurder.

Een toegelaten instelling heeft als doelstelling een eerlijke verdeling van betaalbare en dus schaarse woonruimte. Daarmee heeft de toegelaten instelling een gewichtig belang van publieke aard, aldus het hof Amsterdam in zijn arrest van september 2015. Op die grond kan worden opgetreden tegen huurders die niet hun hoofdverblijf in hun (sociale) huurwoning hebben. Deze overweging wordt door meer rechters gehanteerd als het gaat om sociale verhuur. De commerciële verhuurder die wil optreden, heeft in zijn statuten doorgaans niet opgenomen dat hij een eerlijke verdeling van schaarse woonruimte

nastreeft. De commerciële verhuurder zal dan op een andere manier moeten aantonen dat hij een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte nastreeft. Dat zal hij in de regel kunnen doen als de woning waarin geen hoofdverblijf wordt gehouden, bestemd blijft voor sociale verhuur.

Voor meer uitgebreide informatie over woonfraude en meer in het bijzonder de verplichting tot het hebben van hoofdverblijf verwijzen we naar hoofdstuk 12.

Is overbewoning in strijd met goed huurderschap?

Overbewoning is een term die voorkwam in het Bouwbesluit (sinds 1 januari 2024 het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Bbl). Het kwam erop neer dat sprake was van overbewoning als een ‘woonfunctie’ (met andere woorden ‘een woning’) werd bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte (de bruikbare vloeroppervlakte). In de toelichting op het oude Bouwbesluit staat dat de bepaling aangaande overbewoning nadrukkelijk niet bedoeld is als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte. Gemeenten treden wel bestuursrechtelijk op tegen overbewoning. Vaak gaat het dan om woningen die worden bewoond door (te) veel arbeidsmigranten. In het Bbl wordt ‘overbewoning’ niet

genoemd.

Wanneer in het civiele (huur) recht sprake is van overbewoning, is niet in regelgeving vastgelegd. In gemeenten worden wel regels gegeven over het aantal personen dat een woning mag bewonen. Die regels worden mede in het kader van de woonruimteverdeling en toewijzing vastgelegd in huisvestingsverordeningen, een omgevingsplan en/of in aparte overeenkomsten met (sociale) verhuurders.

Het kan natuurlijk gebeuren dat een gezin zich uitbreidt, hetzij door de geboorte van kinderen, hetzij doordat partners van kinderen intrekken (die dan vervolgens ook weer kinderen krijgen). Dan zijn aanvankelijk de regels aangaande het toewijzen van een woning met betrekking tot gezinsgrootte niet overtreden. Kan de verhuurder dan optreden? Niet in alle gevallen.

Overbewoning is niet in alle gevallen in strijd met goed huurderschap. Diverse uitspraken zijn gewezen over geschillen waarbij de vraag aan de orde kwam of sprake was van overbewoning. Daaruit zijn de volgende criteria af te leiden:

- is sprake van overlast?
- is sprake van ontoereikende gemeenschappelijke voorzieningen?
- is er gevaar voor schade of onevenredig veel slijtage aan de woning?

- leidt het aantal personen tot een zwaardere onderhoudsverplichting van de verhuurder?

Wordt één of meer van deze vragen bevestigend beantwoord, dan kan sprake zijn van een vorm van overbewoning die in strijd is met goed huurderschap.

Het Hof Amsterdam oordeelde in 2019 over een situatie waarbij een huurder een gezin gedurende een periode van zeven maanden had laten inwonen in een tweekamerwoning, die 45 m² groot was en daarvoor niet was bedoeld. De verhuurder heeft er belang bij controle te houden over wie er in de woning wonen, om situaties van overbewoning, en het daarmee samenhangende risico van overlast, tegen te gaan, aldus het hof. Het hof wees de vordering tot ontbinding toe. We vinden het wel wat streng en vragen ons af of deze uitspraak navolging zal krijgen bij kantonrechters.