

Zorgplicht eigenaar-verhuurder op basis van jurisprudentie

Uit de rechtspraak volgt over de 'zorgplicht' van de eigenaar-verhuurder het volgende. Algemeen uitgangspunt is volgens de Afdeling, zoals nog eens bevestigd in de zogenoemde 'overzichtsuitspraak', dat een verhuurder zich moet informeren over het gebruik van de opstal die hij verhuurt. In diverse uitspraken heeft de Afdeling de controleverplichting van de verhuurder nader geconcretiseerd. Een belangrijke uitspraak in dit verband is die van 21 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2834¹. Daarin overwoog de Afdeling het volgende:

4.3 [...]. De rechtbank heeft terecht overwogen dat [wederpartij] zich tot op zekere hoogte heeft geïnformeerd over het gebruik van de verhuurde woning zoals hiervoor bedoeld en dat er voor haar geen concrete aanwijzingen waren om de woning van binnen te inspecteren. Daartoe heeft de rechtbank het volgende terecht van belang geacht. Bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft [wederpartij] zich er voldoende van vergewist dat de huurder zich als een goed huurder zou gedragen. Zij heeft een toereikende administratie bijgehouden met onder meer een werkgeversverklaring en loonstroken van de huurder. Uit de administratie blijkt dat er nooit een huurachterstand is geweest. In de huurovereenkomst is opgenomen dat het de huurder niet is toegestaan om hennep te kweken en dat de verhuurder in noodgevallen gerechtigd is zonder toestemming het gehuurde te betreden. Ter zitting bij de Afdeling heeft [wederpartij] nader toegelicht dat bij aanvang van de huur met de huurder een vooropname van de woning heeft plaatsgevonden. Daarnaast is regelmatig technisch personeel van [wederpartij] in het appartementencomplex aanwezig en ook in de woning is na aanvang van de huur een technisch medewerker aanwezig geweest in verband met een controle van de boiler. Deze medewerker heeft niets van hennep teelt waargenomen. Ook de huismeester is wekelijks in het gebouw aanwezig. [wederpartij] heeft ter zitting bij de Afdeling onweersproken gesteld dat al haar personeel is geïnstrueerd om extra alert te zijn op signalen die kunnen wijzen op een hennepkwekerij. Geen van hen heeft iets geconstateerd. Dat bij [netwerkbeheerder] klachten zijn binnengekomen is nooit doorgegeven aan [wederpartij], zoals ook het college ter zitting bij de Afdeling heeft verklaard. [wederpartij] was hiervan dan ook niet op de hoogte, waarbij zij heeft gesteld dat ook de leden van de actieve huurdersbelangenvereniging binnen het complex nooit bij haar over een hennepgeur hebben geklaagd. Anders dan het college stelt, blijkt uit het proces-verbaal, van 1 juli 2016, van verhoor van de huurder, die zelf in de woning verbleef, niet dat er buiten de woning kenbare aanwijzingen waren voor de hennepkwekerij, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen. [...]. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat [wederpartij] niet kon weten dat de woning als gevolg van bedrijfsmatige hennep teelt was onttrokken aan de woningmarkt. [...].

Een andere belangrijke uitspraak als het gaat om de op de verhuurder rustende verplichting, is die van 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:363. Daarin overwoog de Afdeling als volgt:

5.3 [...]. Van degene die een pand verhuurt, wordt verwacht dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het pand wordt gemaakt. De rechtspraak daarover brengt mee dat verhuurders concreet toezicht moeten houden op het gebruik van een pand dat zij verhuren (zie de uitspraak van de Afdeling van 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2462). Hoewel [wederpartij] voor het aangaan van de huurovereenkomst is nagegaan of zij met een bonafide huurder te maken had en het pand nog maar drie maanden verhuurde, heeft de burgemeester zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat zij al wel had moeten controleren, gelet op de kweekcyclus van hennep die normaal gesproken acht tot tien weken duurt. Dat de gemeente geen voorlichting heeft gegeven over wat van een verhuurder verwacht wordt qua controle, maakt dit niet anders, mede gelet op de deskundigheid van [wederpartij] als verhuurder met een professionele achtergrond, waarvan de directeur in het verleden eigenaar van een makelaarskantoor was. [...]. Inmiddels heeft [wederpartij] in de huurovereenkomst een expliciet verbod op hennepkwekerijen opgenomen, maar dit stond niet in de huurovereenkomst met de huurder die in het pand zat toen de hennepplanten werden aangetroffen en dit is reeds daarom, anders dan de rechtbank heeft geoordeeld, niet relevant voor de evenredigheidstoets.

Ik wijs ook nog op een uitspraak van de op de uitspraak van de Afdeling van 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:486, waarin zij het volgende overwoog:

[...]. Weliswaar is niet komen vast te staan dat [appellant] de hennepkwekerij zelf heeft ingericht of heeft laten inrichten, maar gelet op de omvang van de kwekerij en de korte tijd tussen het moment van verhuren van de loods en het aantreffen van de kwekerij, mocht de burgemeester ervan uitgaan dat [appellant] de kwekerij, dan wel de inrichting ervan, bij controle van de loods had moeten ontdekken. Omdat er in 2015 al een hennepkwekerij in de kelder van de loods was aangetroffen, mocht van [appellant] worden verwacht dat hij regelmatig zou controleren of laten controleren dat de ingang van de kelder nog afgesloten was. Niet is gebleken dat hij dit heeft gedaan of heeft laten doen. De verklaring van zijn makelaar in het in hoger beroep overgelegde emailbericht van 10 juni 2020 dat er

Zorgplicht eigenaar-verhuurder op basis van jurisprudentie

door Gewoon Vastgoedbeheer controles hebben plaatsgevonden, is hiertoe wegens het ontbreken van data en concrete informatie over de wijze van controleren, onvoldoende. De stelling van [appellant] in hoger beroep dat hij zelf regelmatig bij de loods langs is geweest, is eveneens onvoldoende, omdat hij ter zitting van de rechtbank juist heeft verklaard niet zelf te hebben gecontroleerd. Dat de rechtbank zijn verklaring ter zitting verkeerd heeft begrepen en hij eigenlijk bedoelde te zeggen dat hij alleen in de maand december niet langs is geweest, zoals hij ter zitting van de Afdeling heeft aangevoerd, acht de Afdeling niet overtuigend. 2.2 [...].

Verder wijs ik op de uitspraak van de Afdeling van 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:742, waarin zij het volgende heeft overwogen:

5.2 [...]. De burgemeester kan worden toegegeven dat [appellant] na de controle die hij eind juni 2017 heeft uitgevoerd, te lang, namelijk drie maanden en een aantal dagen, heeft gewacht met het uitvoeren van een nieuwe controle. Naar het oordeel van de Afdeling neemt deze overschrijding echter niet weg dat de burgemeester in dit geval de hiervoor weergegeven uitzondering uit de beleidsregel had moeten toepassen. Hierbij is ten eerste van belang dat [appellant] de huurder voor het aangaan van de huurovereenkomst heeft gecontroleerd. Hij heeft onder meer kopieën van zijn identiteitsbewijs gemaakt, een uittreksel uit de Kamer van Koophandel opgevraagd en persoonlijk kennis gemaakt met de huurder op het adres waar de huurder woonde. Al deze controles bevestigden dat de huurder als zelfstandig ondernemer werkzaam was als schilder en glaszetter. Verder vindt de Afdeling van belang dat de huur altijd per bank werd betaald, dat [appellant] na het aangaan van de huurovereenkomst regelmatig controles heeft uitgevoerd waarbij hij het hele pand controleerde, dat hij ook eind juni het hele pand heeft gecontroleerd en toen heeft vastgesteld dat er schilderspullen en rolsteigers werden opgeslagen en dat hij op 2 oktober 2017 direct de politie heeft ingeschakeld toen hij erachter kwam dat de sloten waren vervangen.

Uit de bovenstaande uitspraken kan worden afgeleid dat van de verhuurder (ten minste) de volgende inspanningen gevergd worden ter voorkoming van – kort gezegd – malafide praktijken in het verhuurde:

- de huur berust op een schriftelijke huurovereenkomst;
- alvorens de huurovereenkomst met de huurder te sluiten moet de verhuurder zich er voldoende van vergewissen dat de huurder zich als een goed huurder zal gedragen. Dat kan o.a. door informatie bij de huurder te vragen over zijn huurverleden (wie was de vorige verhuurder, hoe was het betaalgedrag, etc.), een werkgeversverklaring en loonstroken, antecedenten, etc.;
- de opgevraagde informatie c.q. screening moet goed worden geadministreerd;
- de huurpenningen worden per bank betaald en hiervan wordt een administratie bijgehouden door de verhuurder;
- in de huurovereenkomst is opgenomen dat het de huurder niet is toegestaan om drugs te produceren of te verhandelen of goederen of stoffen daartoe aanwezig te hebben, wapens voor handen te hebben, dan wel andere (strafbare) gedragingen te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het gehuurde en/of de omgeving;
- in de huurovereenkomst is opgenomen dat de verhuurder in noodgevallen gerechtigd is zonder toestemming het gehuurde te betreden;
- er wordt regelmatig door of namens de verhuurder gericht gecontroleerd op het gebruik van het gehuurde, waarbij de frequentie van de controle in ieder geval is afgestemd op de kweekcyclus van hennepplanten die acht tot tien weken bedraagt;
- het is niet genoeg als verhuurders het pand alleen maar bezoeken;
- van de controle(s) wordt een verslaglegging gedaan, waarin in ieder geval de data van de controles zijn opgenomen, concrete informatie over de wijze van controleren en wat de bevindingen daarbij zijn geweest (ook als er niets is vastgesteld, zal dat uit de verslaglegging moeten blijken);
- eventueel personeel van de verhuurder is geïnstrueerd om (extra) alert te zijn op signalen die kunnen wijzen op – kort gezegd – malafide (drugs)praktijken; en
- als er iets verdacht wordt geconstateerde onderneemt de verhuurder daadwerkelijk actie door de bevoegde autoriteiten in te schakelen.