VASTGOED JOURNAAL

Column: Betekent mishandeling van een corporatiemedewerker einde huurovereenkomst?

19-01-2017 11:41

Het gerechtshof 's-Hertogenbosch heeft in een recente uitspraak van 10 januari 2017 bevestigd dat ook mishandeling van een partij die door een woningcorporatie wordt ingeschakeld voor werkzaamheden in of aan de verhuurde woonruimte niet wordt getolereerd. Een dergelijke misstap leidt tot een ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woonruimte door de huurder.

Op 18 juli 2014 heeft er een incident plaatsgevonden tussen de huurder en een stukadoor. De stukadoor verrichtte in opdracht van de woningcorporatie werkzaamheden aan de woonruimte in verband met de ingebruikname door de huurder van deze woonruimte. Nadat de stukadoor de werkzaamheden had afgerond, vindt de mishandeling door de huurder plaats.

Het gerechtshof oordeelt:
- de huurder heeft zich niet als goed huurder gedragen nu vaststaat dat hij de stukadoor heeft mishandeld en daarvoor ook strafrechtelijk is veroordeeld;

- de mishandeling kan niet als slechts een handgemeen tussen de huurder en de stukadoor worden afgedaan, zoals wel in eerste aanleg de kantonrechter had geoordeeld;

- van betekenis is dat de stukadoor door de verhuurder was ingeschakeld om werkzaamheden in de woning te verrichten. De verhuurder moet erop rekenen dat bij werkzaamheden in en rondom de woonruimte de betrokken ingeschakelde persoon geen geweld wordt aangedaan;

- de gevreesde kans op herhaling is volgens het hof aanwezig aangezien uit de door de huurder overlegde reclasseringsrapportage volgt dat eind 2013 de huurder ook is veroordeeld voor mishandeling;

- het gestelde woonbelang, de afhankelijkheid van mantelzorg van de familie, het inschakelen van hulpverlening en de plaatsing op de Sancties en Kansenlijst baten huurder niet;

- het standpunt van de verhuurder dat met de mishandeling een grens is overschreden, is volgens het hof in de gegeven omstandigheden een in rechte te respecteren standpunt;

- ook de omstandigheid dat er geen nieuwe incidenten hebben plaatsgevonden sinds 18 juli 2014 doet aan het oordeel van het hof niets af. De tekortkoming wordt daarmee immers volgens het hof niet ongedaan gemaakt.

Het gerechtshof geeft hiermee terecht een duidelijk signaal af aan huurders dat het gebruik van fysiek geweld, meer specifiek in dit geval richting door de verhuurder ingeschakelde personen die werkzaamheden in en rondom de woonruimte verrichten, nadrukkelijk niet wordt toegestaan. Het gebruik van fysiek geweld leidt in dit geval tot een einde van de huurovereenkomst en het gebruik van de woonruimte. Voor vragen over deze uitspraak of advies in vergelijkbare zaken en bij andere overlast zaken kunt u met mij contact opnemen.

Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij Weebers Vastgoed Advocaten en mede oprichter van het online kennis platform corporatierecht.nl.