

Procederen voor een huurachterstand bij woonruimte? Let goed op!

19-08-2019 13:43

Per 1 juli 2019 wordt er door rechtbanken strikter en intensiever getoetst. Op grond van Europese wetgeving zijn rechtbanken verplicht na te gaan of er sprake is van bedingen die in strijd zijn met de Europese richtlijnen voor het consumentenrecht. Tot nog toe toetsten de rechters dit niet structureel en veelal pas tijdens de procedure. Nu hebben de rechtbanken met elkaar afgesproken dit al direct bij aanvang van de procedure standaard te gaan doen. Ook in verstekzaken zijn rechters verplicht te toetsen of de stukken van de eisende partij voldoen aan de Europese Richtlijn [oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten](#).

Wat betekent deze ontwikkeling voor u als verhuurder?

Als verhuurder zult u meer informatie moeten verstrekken voor aanvang van een gerechtelijke procedure. Het wordt dus nóg belangrijker om eerst een minnelijke oplossing te zoeken.

De eisende partij in de procedure heeft de plicht om alle bewijsmateriaal, het verweer en de onderbouwing daarvan in de dagvaarding te vermelden. Een verhuurder moet in een gerechtelijke huurincassoprocedure ook het verweer van de huurder en de inhoudelijke weerlegging ervan aanleveren. Dit heeft tot gevolg, dat er in de aanloop naar een procedure veel zal moeten worden gedocumenteerd en correct worden geadministreerd. Als essentiële gegevens in de dagvaarding ontbreken, kan dat leiden tot afwijzing van de vordering, met alle kosten van dien.

Rechtbanken toetsen toch al langer aan de Richtlijn oneerlijke bedingen?

Het was inderdaad al zo dat rechtbanken, ook in zaken waarin verstek was verleend, ambtshalve toetsten. Dan kwam er een rolbericht of een tussenvonnis met een verzoek om aanvullende informatie. Niet alleen werd de looptijd van een procedure daardoor langer, het betekende ook meer werk voor de rechtbank zelf.

De Rechtspraak heeft daarom besloten dat er een verplicht formulier komt, dat tot 1 oktober 2019 bij de dagvaarding aangeleverd moet worden. De hierin genoemde vragen moeten alle worden beantwoord. Vanaf 1 oktober 2019 moeten die gegevens standaard in iedere dagvaarding worden opgenomen (dus zonder separaat formulier).

Welke gegevens moeten in ieder geval worden verstrekt?

Er moet bijvoorbeeld duidelijk worden vermeld dat huurder een natuurlijk persoon (consument) is. Ook moet worden aangegeven waar de huurovereenkomst is gesloten. Verder moeten kopieën van het huurcontract, de toepasselijke algemene voorwaarden, alle verstuurde huurnota's, betalingsherinneringen, aanmaningen en ingebrekestellingen worden verstrekt. Daarnaast dient een overzicht van alle betalingen in de dagvaarding te worden opgenomen, evenals het verweer van de huurder.

Wat betekent dit concreet voor u als verhuurder?

Als eisende partij rust op u een informatieplicht. Daarom moeten alle gegevens al bij de dagvaarding worden aangeleverd. Doet u dat niet en ontbreken er één of meer verplichte gegevens, dan zal de rechter de vordering afwijzen. Omdat deze verplichting per 1 juli jongstleden in werking is getreden (in ieder geval bij de rechtbank Amsterdam, de rest volgt later dit jaar), zijn er bij het opstarten van een gerechtelijke procedure voor huurachterstand bij woonruimte aanvullende acties nodig:

Voor alle incomplete dagvaardingen na 1 juli 2019, moet een aanvullende akte worden uitgebracht. Deze akte moet betekend worden aan de huurder. Alle gegevens moeten in deze akte zijn opgenomen. De kosten van de

akte komen voor rekening van de verhuurder;

Met ingang van 1 oktober 2019 moeten alle gegevens standaard in de dagvaarding zijn opgenomen en komt de tijdelijke oplossing van de aanvullende akte te vervallen.

Welk alternatief heeft u als verhuurder?

Hebt u als verhuurder uw dossier niet volledig op orde of wilt u zich deze extra administratieve rompslomp met bijbehorend kostenrisico besparen? Probeer dan altijd eerst een minnelijke oplossing voor de huurachterstand te vinden. Als u het lastig vindt om dit zelf te doen, laat u dan bijstaan door een huurincassospecialist met een sterke focus op minnelijk resultaat en een uitstekende juridische afdeling.

Meer weten? Neem contact op met Eric Witvoet, relatiemanager bij Ultimoo Incasso (ewitvoet@ultimoo.nl / 06-52538865).

Kimberly Camu