

## **Juridisch: Als pandeigenaar moet je controleren**

10-10-2019 14:09

**Een eigenaar van een pand heeft een zorgplicht. Er mag geen gevaar ontstaan voor de veiligheid en de gezondheid. Dit is zo geregeld in de Woningwet. Ook kan de pandeigenaar door de gemeente verantwoordelijk worden gehouden voor het gebruik van het pand door de huurder.**

### **Hennepkwekerij**

Veel zaken die bij de bestuursrechter komen gaan over een aangetroffen hennepkwekerij in een pand. Naast de huurder kan ook de verhuurder aansprakelijk worden gehouden voor de kosten die de gemeente moet maken om alles op te ruimen. De huurder is op dat moment meestal onvindbaar. Dus richt de gemeente haar pijlen op de eigenaar of de beheerder van het pand.

### **Tot op zekere hoogte**

Of de verhuurder aansprakelijk is ligt aan welke voorzorgsmaatregelen er zijn genomen. De verhuurder is verplicht om 'tot op zekere hoogte' de huurder te controleren. Hoe hoog dat is, is in de jurisprudentie aangegeven. Bij aanvang van de huurovereenkomst moet de verhuurder, naast de identiteit van de huurder, ook controleren of deze wel voldoende inkomen heeft om de huur te betalen. En als de huur contant betaald wordt moet de verhuurder een sluitende administratie aan de gemeente kunnen overleggen.

Vervolgens moet voortdurend worden gecontroleerd of de huurder zich daadwerkelijk aan de regels houdt. De verhuurder moet het gehuurde regelmatig aan de binnenzijde bezichtigen. Krijgt de verhuurder geen toegang tot het pand, dan moeten hier vervolgstappen op worden genomen. Controleert de verhuurder in onvoldoende mate dan is hij/zij aansprakelijk voor de kosten en er volgt ook een boete.

### **Bij meerdere huurders zonder vergunning is het anders**

Verschillende gemeenten hebben in hun huisvestingsverordening opgenomen dat, wanneer aan meer dan twee huurders wordt verhuurd, een omzettingsvergunning is vereist. Vindt er controle plaats en blijken er meer dan twee huurders te zijn en is er geen vergunning aanwezig, dan krijgt de eigenaar een bestuurlijke boete. Die boete kan hoog oplopen.

En ook hier geldt de regel dat de verhuurder (eigenaar of beheerder) 'tot op zekere hoogte' had moeten weten hoe de woning door de huurders wordt gebruikt. Hier zit het probleem. De verhuurder heeft maar beperkte mogelijkheden om dit te controleren.

Meestal zal in de huurovereenkomst een verbod van onderhuur zijn opgenomen. Indien een huurder aan anderen onderverhuurt zal hij dit verbergen voor de verhuurder. Ook als de verhuurder wordt binnengelaten zijn de controlemogelijkheden beperkt. Hoe stel je dan vast dat er sprake is van meerdere huishoudens in de woning?

### **Het moet anders**

Als er een hennepkwekerij of iets dergelijks wordt aangetroffen is het logisch om de verhuurder aansprakelijk te houden. Wanneer er goed was gecontroleerd, had de verhuurder dit kunnen weten. Een hennepkwekerij kan niet zo makkelijk verborgen worden houden.

Bij het onderverhuren van een woning ligt dat anders. Degene die de beste controlemogelijkheid heeft is de gemeente. Indien in een woning bijvoorbeeld vier of vijf personen staan ingeschreven is dit voor de onderzoekambtenaar aanleiding om te gaan kijken. De eigenaar van een pand kan zelf niet controleren wie en hoeveel personen op dat adres staan ingeschreven.

Als eigenaar kun je de gemeente wel verzoeken om een onderzoek uit te voeren. De aanleiding voor een onderzoeksvraag is bijvoorbeeld dat er post wordt verzonden naar dat adres, gericht aan iemand die niet bij de verhuurder bekend is. In de praktijk is de kans klein dat een pandeigenaar een dergelijke brief kan onderscheppen.

## **'Bestuursrechter moet nuancering aanbrengen'**

Ik behandel momenteel een dergelijke zaak voor de Afdeling Bestuursrecht. De verhuurder wist niet dat de huurder aan vier andere huurders onderverhuurde. Hij had wel een aantal keren gecontroleerd, maar hierbij niets bijzonders gezien. Ik ben van mening dat de bestuursrechter in dit soort gevallen een nuancering op de regel moet aanbrengen dat de verhuurder had moeten weten dat er in de woning sprake was van vier huishoudens.

De verhuurder had geen middelen om dit te controleren. Het is dan ook onjuist (onrechtvaardig) om hem aansprakelijk te houden voor het volle pond (hoge boete). Hoe dit afloopt vertel ik in een volgend artikel.

*Dit artikel is een bijdrage van Kees Nelemans, vastgoed advocaat. Telefoon 020-654 11 00 of mail naar [info@nelemansadvocatuur.nl](mailto:info@nelemansadvocatuur.nl). Bezoek [www.nelemansadvocatuur.nl](http://www.nelemansadvocatuur.nl).*

Redactie