

## Hennepteelt in huurwoningen, hoe zit het volgens het huurrecht?

08-01-2020 08:40

**Het vervaardigen, telen, opslaan of verkopen van hennepplanten in of vanuit een woning is strafbaar op grond van de Opiumwet. Dergelijke activiteiten leveren een gevaarzettende situatie op die in potentie overlast en schade kan veroorzaken aan de woning en omwonenden. Bovendien wordt het kweken van hennepplanten als een bedrijfsmatige activiteit beschouwd die in strijd is met het huurcontract zoals die tussen partijen geldt in het geval er meer dan vijf planten worden gekweekt.**

In veel huurcontracten nemen verhuurders daarom een anti-drugsverbod op dat zonder meer iedere hennepsteelt (zoals voor privégebruik) en niet alleen beroeps- of bedrijfsmatige teelt verbiedt. Bij overtreding hiervan mag de verhuurder een strikt beleid voeren. De verhuurder hoeft niet te wachten tot het risico zich heeft verwezenlijkt, blijkt uit de rechtspraak. De bewijslast, aangevuld met zorgplicht, ligt bij de verhuurder.

### **Ontbinding van het huurcontract huurder**

Bij ontbinding van het huurcontract wegens hennepsteelt zullen meeste huurders weigeren om vrijwillig de woning te verlaten. Er wordt een beroep gedaan op huurbescherming. Bij hennep- of andere drugsdelicten kan de burgemeester op grond van artikel 13b Opiumwet de woning sluiten.

Als dit niet gebeurt, kan de verhuurder de ontbinding van het huurcontract via de rechter afdwingen. Dit doet de verhuurder op basis van het feit dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt en tekortschiet in de nakoming van het huurcontract en/of in strijd handelt met het anti-drugsverbod. De verhuurder kan op verschillende gronden ontbinding van de huurovereenkomst vorderen:

1. Handelen in strijd met goed huurderschap (art. 7:213 BW);
2. Handelen in strijd met het bestemmingsvereiste van de woning (art. 7:214 BW);
3. Handelen in strijd met nader uitgewerkte huurdersverplichtingen in de algemene voorwaarden bij de huurovereenkomst (meestal een clause met een uitdrukkelijk verbod om hennep te telen in de woning);
4. Ontbinding huurovereenkomst op grond van een gerechtvaardigde tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst (art. 6:265 lid 1 BW).

Gaat de teelt, handel of opslag van hennep gepaard met (feitelijk bewijsbare) gevaarstelling, overlast en/of schade aan de woning, dan zal een ontbindingsvordering al snel worden toegewezen. Als dat niet het geval is, dan is het niet vanzelfsprekend dat de rechter de ontbindingsvordering toewijst. Ook niet als er een anti-drugsclause in de overeenkomst is opgenomen.

### **Uitzonderingssituaties**

De huurder zal in sommige gevallen zich beroepen op uitzonderingssituaties. Denk hierbij aan persoonlijke omstandigheden zoals psychische en financiële problemen die mogelijk zouden verergeren als het huurcontract wordt ontbonden. Hierbij moet de huurder een veel groter belang hebben bij behoud van de woning dan de verhuurder heeft bij beëindiging van het huurcontract. Dit zou een gerechtvaardigd beroep op de tenzij-clausule kunnen zijn waarbij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Dit is anders als de huurder zou weigeren om de nadelige gevolgen van de ontruiming te voorkomen.

Ook als de hennep alleen bedoeld is voor eigen gebruik, en wel voor medicinale doeleinden waarbij de huurder naar zijn mening baat zou hebben bij het gebruik ervan, dan is het niet gerechtvaardigd dat er in de woning wordt gekweekt. Dit is zeker niet mogelijk zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder of als de

huurder deze op een andere (of door artsen geadviseerde medicatie) manier kan verkrijgen.

Het enkele feit dat er geen hennepplanten aanwezig waren in een voor de kweek ingerichte ruimte doet niet ter zake. Ook het feit dat de huurder altijd een goede huurder is geweest, doet er niet toe. In algemene zin moet er dus sprake zijn van (zeer) bijzondere omstandigheden wil het verweer van de huurder slagen, bijvoorbeeld als er sprake is van een noodtoestand waarbij een vervangende woonruimte in een andere gemeente op geen enkele wijze beschikbaar is.

De ontbinding van de huurovereenkomst is niet het enige, de verhuurder zal de huurder in de meeste gevallen ook op de 'zwarte lijst' plaatsen. Dit zal inhouden dat het voor de huurder onmogelijk wordt om gedurende twee jaren een nieuwe huurwoning te krijgen. De huurder kan ook een strafblad en bijbehorende straf op grond van de Opiumwet krijgen.

### **Bewijslast en zorgplicht huurder**

Als de teelt, handel of opslag van hennep gepaard gaat met gevaarstelling voor omwonenden, overlast en/of schade aan de woning, die feitelijk bewezen kan worden, zal de rechter de ontbindingsvordering snel toewijzen. De bewijslast rust namelijk op de verhuurder. Een beding in het huurcontract of algemene voorwaarden dat de bewijslast ten nadele van de huurder wijzigt, is onredelijk bezwarend en is dus vernietigbaar. Als de verhuurder niet in staat om bewijs aan te leveren, zal de ontbindingsvordering worden afgewezen, ook als er in het huurcontract een anti-drugsclausule is opgenomen.

In rechtspraak wordt verder steeds genuanceerder gedacht over hennepbezit. Dit heeft te maken met de zorgplicht die rust op de verhuurder. De verhuurder moet namelijk een strikt en met regelmaat aan haar huurders uitgelegd 'zero tolerance' anti-hennepbeleid voeren, wil men de risico's van het desondanks overgaan tot enige vorm van hennepcultuur door de huurders kunnen veronderstellen.

### **Meer informatie over dit onderwerp ontvangen?**

Heeft u zelf met huurders te maken en bent u benieuwd naar meer informatie over het anti-hennepbeding in huurovereenkomsten? Of het voeren van een procedure in geval van overtreding van het hennepverbod? In onze Practice Note 'Hennepcultuur in huurruimtes' leidt mr. Marcel van Wezel, advocaat bij Tomlow Advocaten, u door dit onderwerp heen, inclusief verwijzingen naar gerelateerde wetsartikelen, jurisprudentie en verdiepende artikelen. Vraag nu de [gratis Practice Note](#) aan

*Dit is een bijdrage van Monika Gogna, Legal consultant bij [Sdu](#)*

Monika Gogna