VASTGOED JOURNAAL

Overlast tijdens de coronacrisis: hoe gaat de rechter daarmee om?

09-07-2020 12:22

Legal consultant Monika Gogna bekijkt aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden uitspraken van rechters ten tijde van een pandemie. Hoe wordt er omgegaan met vorderingen tot ontruiming vanwege (geluids)overlast?

Nu veel mensen vanwege de 'intelligente lockdown' genoodzaakt zijn zo veel mogelijk thuis te blijven, kunnen de irritaties en frustraties tussen buren hoog oplopen. De coronacrisis heeft voor een geheel nieuw probleem gezorgd: structurele geluidsoverlast van de buren.

Mensen zijn vaker thuis
Waar voorheen iedereen naar hun werk ging, moet nu alles vanuit huis gebeuren. Sporten met een muziekje aan, klussen in de tuin, werken aan dat lang uitgestelde timmerproject op een werkdag, kinderen die ook de hele dag thuis zijn, enz. De samenkomst van al deze activiteiten, die normaal gesproken behoorlijk van elkaar gescheiden zijn, zorgt voor ergernis en geschillen waardoor men elkaars aanwezigheid veel meer opmerkt. Er kan zelfs sprake zijn van overlast.

Bij overlast schiet de overlastveroorzakende partij tekort in de naleving van zijn/haar wettelijke verplichting zich als een goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW). Als alle buitengerechtelijke pogingen, waaronder een gedragsaanwijzing, niet tot een oplossing hebben geleid, kan in het uiterste geval de zaak worden voorgelegd aan de rechter.

In dit blog gaan we aan de hand van een aantal uitspraken bespreken hoe de rechter dan in deze tijd van corona omgaat met vorderingen tot ontruiming van het gehuurde wegens (geluids)overlast.

Checklist Dossieropbouw bij Overlast
Langdurig overlast door huurders? Dat vraagt om een juiste aanpak. Begin goed met de opbouw van het dossier en download deze checklist van mr. Daniel de Vries, advocaat bij Valegris Advocaten. Een handig overzicht voor huurrechtprofessionals en werknemers van woningcorporaties.

Download hier de checklist

Ontruiming bij een lopende zaak
In een uitspraak van de Rechtbank Midden Nederland heeft de huurder het coronavirus. De verhuurder heeft op 29 januari 2020 het ontruimingsvonnis ontvangen. De huurder zorgde al geruime tijd voor ernstige en structurele overlast, waarin ondanks inspanningen van de verhuurder en andere instanties geen verbetering optrad. De verhuurder zegt de ontruiming tegen 14 februari 2020 aan, maar na overleg stellen partijen de ontruiming toch uit tot 1 april 2020 en vervolgens wordt deze nog een keer uitgesteld tot 15 april 2020. Omdat de huurder in de tussentijd toch weer overlast veroorzaakte en zich daarmee niet aan de overeengekomen voorwaarden hield, heeft de verhuurder de huurder alsnog kenbaar gemaakt dat hij op 1 april 2020 moest ontruimen. De huurder werkte hier niet aan mee en is de ontruiming op 6 april 2020 aangezegd tegen 30 april 2020. Op 24 april doet de huurder een aanvraag voor een spoed kort geding. Volgens de huurder heeft hij ernstige ziekteverschijnselen die een besmetting met het coronavirus doen vermoeden en is niet in staat om te verhuizen of om daarbij hulp in te schakelen.

Volgens de rechter heeft de verhuurder zich coulant opgesteld richting de huurder door de ontruimingsdatum

al twee keer te verplaatsen terwijl zij geconfronteerd worden met omwonenden die overlast ondervinden. Maar, ‘gelet echter op de door [eiser] bij zijn huisarts gemelde klachten die zouden kunnen wijzen op besmetting met het coronavirus, moet niettemin rekening worden gehouden met die mogelijkheid. Dat dit niet vast staat is mede het gevolg van het bestaande testbeleid. Gegeven de thans bestaande zeer uitzonderlijke situatie, waarbij besmetting met het virus grote risico’s oplevert en een landelijk uitgevaardigd dringend advies bestaat omtrent thuisblijven en afstand houden, is de voorzieningenrechter van oordeel dat ontruiming op dit moment niet verantwoord is.’

Dit wil niet zeggen dat de ontruiming niet doorgaat. De huurder krijgt alleen extra termijn van twee weken, ervan uitgaande dat dan is het besmettingsgevaar is geweken.

In een andere uitspraak was er ook sprake van structurele ernstige (geluids)overlast. De verhuurder start een kortgedingprocedure omdat alle buitengerechtelijke inspanningen, waaronder een gedragsaanwijzing, hebben gefaald. De gedragsaanwijzing werd in deze zaak veel gewicht toegekend en heeft ertoe geleid dat de rechter de ontruiming heeft toegewezen.

‘In die gedragsaanwijzing is uitdrukkelijk bepaald dat [gedaagde] ervoor moet zorgen dat op geen enkele wijze meer overlast zal plaatsvinden, en dat hij niemand bij hem laat inwonen zonder uitdrukkelijke toestemming van Intermaris. Verder is in de gedragsaanwijzing duidelijk opgenomen dat hiermee aan [gedaagde] een allerlaatste kans wordt gegeven, om ontruiming van de woning te voorkomen. [gedaagde] heeft deze gedragsaanwijzing op 1 oktober 2019 ondertekend. Bij de totstandkoming daarvan werd [gedaagde] bijgestaan door een juridisch adviseur. Ook de hulpverlening die [gedaagde] anderszins ontving was hierbij betrokken. Verder staat vast dat Intermaris voorafgaand aan de gedragsaanwijzing verschillende gesprekken met [gedaagde] heeft gevoerd, en dat de wijkagent bij herhaling ter plaatse is geweest. Daarmee moet het voor [gedaagde] volstrekt duidelijk zijn geweest dat het opnieuw veroorzaken van overlast en/of het opnieuw laten inwonen van [AA] tot gedwongen ontruiming van de woning zou kunnen leiden.’

Het ging hier om structurele overlast waarvan de impact op omwonenden groot is. In verband met de uitbraak van het coronavirus wordt de ontruimingstermijn bepaald op twee weken in plaats van de gevorderde twee dagen na betekening van het vonnis.

Ontruimingsvonnis tijdens de coronacrisis
In deze zaak was de huurder verantwoordelijk voor regelmatige harde geluiden, ook in de nachtelijke uren. De resultaten van het geluidsonderzoek van de verhuurder onderschreven deze klachten. Wat deze zaak onderscheidt, is het feit dat de huurder beschuldigde zijn buren van exact dezelfde overlast als die waarvan zij hem beschuldigden, zonder dit verder te onderbouwen.

De huurder had daarnaast een beroep gedaan op de Tijdelijke Regeling dat er gedurende de lockdown vanwege coronacrisis geen ontruimingen worden uitgevoerd. Die afspraak moet echter genuanceerd worden geïnterpreteerd. Volgens de rechter gaat het hier om ernstige overlast, en dus is er sprake van een superspoedeisende zaak, en kan de ontruiming wel worden uitgesproken. Wel wordt er een ontruimingstermijn van twee maanden aangehouden.

Conclusie en tip voor de praktijk
Uit deze uitspraken komt naar voren dat de verhuurder voldoende moet hebben gedaan om samen met de overlastveroorzakende huurder te zoeken naar oplossingen om de overlast te verhelpen zodat de huurder in de woning kan blijven wonen, zeker in tijden van corona. Ontruiming is dus een uiterst middel, waartoe niet lichtvaardig mag worden besloten, tenzij alle buitengerechtelijke inspanningen geen effect hebben gehad.

VASTGOED JOURNAAL

De coronacrisis weerhoudt de rechter echter niet om bij (ernstige) overlast een vordering tot ontruiming toe te wijzen, maar meestal wordt daarbij de verhuurder wel in overweging gegeven om het vonnis niet meteen uit te voeren en om coulant te zijn vanwege de uitbraak van het coronavirus.
Dit was een bijdrage van Monika Gogna, legal consultant bij Sdu.

Redactie