



GETREITER BUURVROUW REDEN TOT ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST?

MR. TIM DELMÉE

GEPUBLICEERD: 13 MEI 2015

Zeer recent heeft het Gerechtshof 's-Hertogenbosch (NL:GHSHE:2015:117) arrest gewezen in een opmerkelijk kwestie, welke zaak tot veel discussie heeft geleid op meerdere (huur) forums. De feiten van de zaak waren als volgt.

Mevrouw X ondervindt overlast van haar buurvrouw. Vooral door treiterend en dreigend gedrag. Er zijn kleine pesterijen, zoals beledigende opmerkingen, vernielingen en urineren tegen de haag. Het is simpelweg pesten. In het arrest staat vermeld dat *“De buurvrouw is altijd aanwezig als ik naar buiten ga. Ik voel mij achtervolgd. Ze is altijd aan het vegeven of aan het ramen zemen. Of ze loopt vlak langs mij en dan bedoel ik echt rakelings. Ze spookt altijd rond mijn huis en ik voel mij bespied. Ik heb het gevoel dat ik een obsessie ben voor haar. Het gaat niet zo zeer om het poetsen, maar om de beklemmende sfeer, de dreiging. Het gaat om het constant aanwezig zijn, het rakelings langs mij lopen en het weggooien van het sop langs mij. En de kinderen die spugen.”* Ook getuigen bevestigen dit verhaal.

Het Gerechtshof is van oordeel dat uit de verklaringen blijkt dat mevrouw X *“jarenlang, dag in dag uit, door de buurvrouw hinderlijk wordt gevolgd en bespied. In het licht van de eveneens uit de getuigenverklaringen blijkende kleine pesterijen (vernielingen, geluidsoverlast door de windgongen om en aan de woning, beledigende opmerkingen, urineren tegen de haag), ... en in samenhang met de eerder genoemde strafrechtelijk veroordeling van de burens, is het hof van oordeel dat sprake is van dusdanige intimidatie, dat dit moet worden beschouwd als ernstige overlast. Het hof acht daartoe van belang dat [appellante] steeds moet dulden dat [de buurvrouw] jarenlang stelselmatig op negatieve wijze contact met haar zoekt. [appellante] kan zich daar niet aan onttrekken, omdat dit contact telkens plaatsvindt bij aankomst bij of vertrek van de woning. Dat het daarbij om op zichzelf relatief onschuldige gedragingen gaat (het aanwezig zijn en het vegeven), maakt dat niet anders. Doorslaggevend is de stelselmatigheid waarmee dit gebeurt.”* Naar de mening van het Gerechtshof is sprake van een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van mevrouw X.

Mevrouw X vraagt de woningcorporatie, die aan zowel mevrouw X als de buurvrouw de woning verhuurt, om op te treden. Maar kan de verhuurder wel optreden en welke grondslag zal dat optreden moeten hebben?

Vanwege de ernstige overlast die de buurvrouw veroorzaakt is sprake van wanprestatie van de buurvrouw jegens de woningcorporatie. Echter indien de verhuurder geen actie te onderneemt, verandert deze vervelende situatie niet.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Mevrouw X kan aldus het Gerechtshof de woningcorporatie dwingen om de huurovereenkomst met de buurvrouw te ontbinden. De grondslag hiervoor is artikel 7:206 BW, waarin is bepaald dat een verhuurder verplicht is om gebreken te herstellen. In artikel 7:204 lid 2 BW wordt een gebrek omschreven als een situatie waarin de huurder niet het woongenot krijgt dat de huurder mag verwachten. De overlast in deze kwestie dient als gebrek gezien te worden

Het Gerechtshof veroordeelde de verhuurder om binnen drie maanden een procedure tegen de buurvrouw te starten. In die procedure moet de verhuurder op grond van overlast ontbinding vorderen van de huurovereenkomst en dient tevens een vordering ingesteld te worden tot ontruiming, waardoor mevrouw X geen overlast meer zal ondervinden van de buurvrouw.



MR. TIM DELMÉE

Advocaat

t.delmee@devoort.nl

[013-4668831](tel:013-4668831)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg