

51. Inspectie door de verhuurder: het wapen tegen illegale activiteiten?

De nieuwe ROZ-modelbepaling nader beschouwd

MR. S.H.J. DE BRUIJN

In deze bijdrage wordt ingegaan op de nieuwe ROZ-modelbepaling en hoe deze zich verhoudt tot de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast komt de lagere rechtspraak aan bod, die wisselende uitkomsten laat zien, en wordt ingegaan op de verhouding tot fundamentele rechten.

Inleiding

In februari 2020 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuwe modelbepaling gepubliceerd die als doel heeft ondermijnende activiteiten in het gehuurde tegen te gaan. Wordt de bepaling in de huurovereenkomst opgenomen, dan geeft deze de verhuurder onder meer het recht het gehuurde op bepaalde aangekondigde momenten te inspecteren. De nieuwe ROZ-bepaling kan niet los worden gezien van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) waaruit volgt dat van de verhuurder mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt.

Nieuwe ROZ-bepaling

De nieuwe ROZ-modelbepaling is er in een variant voor woonruimte, winkelruimte (art. 7:290-ruimte) en kantoorruimte (art. 7:230a-ruimte). De bepaling is bedoeld om toe te voegen aan het rijtje bijzondere bepalingen, dat bij huurovereenkomsten voor woonruimte in art. 12, bij winkelruimte in art. 14 en voor kantoorruimte in art. 11 van het ROZ-model is opgenomen. Op grond van de nieuwe modelbepaling is de verhuurder gerechtigd het gehuurde te inspecteren om te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Daarbij gaat het in het bijzonder om gebruik volgens de bestemming, onderverhuur, aangebrachte veranderingen en toevoegingen, gevaarlijke stoffen en activiteiten in strijd met de Opiumwet (Opw). De nieuwe modelbepaling luidt voor huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte als volgt:¹

‘12.X Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt van € ** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € **, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.’

De verhuurder van winkel- of kantoorruimte mag het gehuurde in aanvulling op het bovenstaande ook inspecteren om te controleren of de huurder de vloer niet te zwaar belast en – bij winkelruimte – of de huurder zich aan de openingstijden houdt. Bovendien is een voor de huurder van winkel- en kantoorruimte wat strengere boetebepaling opgenomen. De modelbepaling voor huurovereenkomsten met betrekking tot kantoorruimte luidt:²

1 De nieuwe modelbepaling voor huurovereenkomsten voor woonruimte is te downloaden via <https://roz.nl/wp-content/uploads/2020/02/20200210-Artikel-Ondermijning-Woonruimte.docx>, geraadpleegd op 9 juli 2020.

2 De nieuwe modelbepaling voor huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte is te downloaden via <https://roz.nl/wp-content/uploads/2020/02/20200210-Artikel-Ondermijning-Winkelruimte.docx>, geraadpleegd op 9 juli 2020.

‘11.X Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.’

De modelbepaling voor huurovereenkomsten met betrekking tot winkelruimte luidt hetzelfde, met dien verstande dat het art. 14.X betreft en wordt verwezen naar de art. 1.3 en 1.4 van de huurovereenkomst en de art. 5.1, 6, 7, 9.3, 9.4, 9.5, 9.7, 13.1 en 13.4 van de algemene bepalingen.³

Volgens de ROZ wordt met de nieuwe modelbepaling een bijdrage geleverd aan maatregelen tegen het maatschappelijke probleem van ondermijning. ‘Ondermijning’ is het verweven raken van de boven- en onderwereld, waardoor normen vervagen en het gevoel van veiligheid en leefbaarheid afneemt, volgens de definitie van de Rijksoverheid.⁴ De politie noemt daarbij uitdrukkelijk als voorbeeld van ondermijning de buurman die wiet verbouwt op zijn zolder, waardoor brand kan ontstaan.⁵ De modelbepaling geeft enerzijds de huurder meer handvatten om op te treden tegen huurders die ondermijnende activiteiten vanuit het gehuurde verrichten; anderzijds moeten huurders worden afgeschrikt om dergelijke activiteiten te verrichten. Bovendien moet de nieuwe modelbepaling ervoor zorgen dat niet verhuurders maar huurders opdraaien voor de kosten van bestuursrechtelijke handhaving tegen ondermijnende activiteiten, aldus de ROZ.⁶

De ROZ licht het voorgaande niet verder toe, maar bedoeld lijkt dat door de modelbepaling overeen te komen, de verhuurder aan de hand daarvan verweer kan voeren in bestuursrechtelijke procedures (waarover hierna meer). Als de verhuurder succesvol verweer zou voeren, zou de boete enkel aan de huurder kunnen worden opgelegd. Als de verhuurder toch een boete krijgt opgelegd, zou deze mogelijk aan de hand van deze bepaling op de huurder kunnen worden verhaald. Bij het voorgaande is uiteraard wel van belang dat een huurder niet akkoord hoeft te gaan met het opnemen van de modelbepaling in de huurovereenkomst.

Volgens de ROZ wordt met de nieuwe modelbepaling een bijdrage geleverd aan maatregelen tegen het maatschappelijke probleem van ondermijning

Opmerkelijk is overigens dat de ROZ de nieuwe modelbepaling weliswaar introduceert in het kader van het tegengaan van ondermijnende activiteiten, maar de inspectiemogelijkheid in de bepaling ook koppelt aan de bepalingen met betrekking tot onder andere vloerbelasting en (bij winkelruimte) openingstijden. Gezegd kan worden dat deze onderwerpen op zichzelf bezien weinig met ondermijnende activiteiten te maken hebben. Bij het lezen van de nieuwe modelbepaling rijst daarnaast de vraag wat ‘periodiek’ moet inhouden. Wellicht is het raadzaam zekerheids-halve een minimumaantal inspecties op te nemen, nu het niet ondenkbaar is dat de Afdeling bijvoorbeeld eenmaal per jaar inspecteren onvoldoende acht. De rechtspraak zal dit echter moeten uitwijzen. Ook de in de nieuwe modelbepaling opgenomen ‘redelijke termijn’ verdient opmerking: wat precies een redelijke termijn inhoudt, is voor discussie vatbaar. Om deze discussie te voorkomen, kan worden overwogen bij het aangaan van de huurovereenkomst te bepalen wat een redelijke termijn zal inhouden. Overigens zou deze termijn de huurder ook de gelegenheid kunnen bieden zijn ondermijnende activiteiten te verbergen, voor zover dat mogelijk is – zeker wanneer over de redelijkheid van de termijn discussie ontstaat.

Wettelijk kader

De kosten van bestuursrechtelijke handhaving tegen ondermijnende activiteiten waarnaar de ROZ verwijst, betreffen de oplegging van een bestuurlijke boete en/of last onder dwangsom en in sommige gevallen ook verhaal van de kosten van ontmanteling. Op grond van de Huisvestingswet is het namelijk verboden woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken (art. 21 aanhef en onder a Huisvestingswet), woonruimte in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning (art. 8 Huisvestingswet) of zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (art. 21 onder c Huisvestingswet). Gemeenteraden kunnen in een huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van

3 ROZ. Ondermijning, bezocht: 9 juli 2020, <https://roz.nl/wp-content/uploads/2020/02/20200210-Artikel-Ondermijning-Kantoorruimte.docx>.

4 Rijksoverheid. Ondermijning, bezocht: 9 juli 2020, <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ondermijning>.

5 Politie.nl. Ondermijning, bezocht: 9 juli 2020, <https://www.politie.nl/themas/ondermijning.html>.

6 ROZ. Nieuwe model clausules ROZ tegen ondermijnende activiteiten, 18 februari 2020, <https://roz.nl/nieuws/2020/02/18/nieuwe-model-clausules-roz-tegen-ondermijnende-activiteiten/>.

de overtreding van het verbod tot onttrekking van woonruimte (art. 35 lid 1 Huisvestingswet). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van deze bestuurlijke boete. De hoogte van de bestuurlijke boete dient te worden vastgelegd in de huisvestingsverordening van de gemeente, waarbij het in de Huisvestingswet bepaalde bedrag niet mag worden overschreden. Bij het vaststellen van de hoogte kan onder meer rekening worden gehouden met de lokale situatie, krapte op de woningmarkt, samenstelling van de woningmarkt, ernst en stelselmatigheid van de gedraging en recidive.⁷

Zo is in de Amsterdamse Huisvestingsverordening bepaald dat burgemeester en wethouders bestuurlijke boetes tot € 20.750 kunnen opleggen bij de hiervoor genoemde overtredingen.⁸ Hiermee beoogt de gemeente Amsterdam onrechtmatig gebruik van woningen tegen te gaan om de volgens de gemeente Amsterdam urgente problematiek van schaarste en leefbaarheid in Amsterdam tegen te gaan. Volgens de gemeente Amsterdam is dit effectiever gebleken dan enkel het opleggen van de last onder dwangsom.⁹ Ook de Haagse Huisvestingsverordening geeft de mogelijkheid bestuurlijke boetes tot € 20.000 op te leggen, die nog eens met 100% verhoogd kunnen worden in geval de woonruimte bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd of als van recidive.¹⁰ Naast het voorkomen van schaarste en het waarborgen van transparantie in het woningaanbod, wordt hiermee beoogd ongeoorloofde onttrekking te bestrijden.¹¹

Overigens hebben burgemeesters ook de bevoegdheid woningen of lokalen te sluiten indien in die woningen of lokalen verboden middelen zijn aangetroffen (art. 13b Opw).

Rechtspraak Afdeling

De aan het einde van de vorige paragraaf genoemde bestuurlijke boetes vanwege illegaal gebruik van het gehuurde worden in veel gevallen opgelegd aan de eigenaar/verhuurder van woonruimte dan wel bedrijfsruimte. Ook de kosten van toegepaste bestuursdwang worden in veel gevallen op hen verhaald. Dit is in de rechtspraak uitgebreid aan bod gekomen.

In 2008 heeft de Afdeling met betrekking tot illegaal gebruik van bedrijfsruimte geoordeeld dat in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, maar aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk kan worden gehouden en als overtreder kan worden aangemerkt.¹² De Afdeling introduceert daarmee een functioneel overtrederschap, te onderscheiden van het overtrederschap waarbij de overtre-

der degene is die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden.

De verhuurder laat zijn pand gebruiken voor illegale activiteiten indien hij van het illegale gebruik van dat pand op de hoogte behoorde te zijn

Met betrekking tot woonruimte is het – eveneens sinds 2008 – vaste jurisprudentie van de Afdeling dat de eigenaar van een pand dat in strijd met de bestemming wordt gebruikt onder omstandigheden als overtreder van het verbod om het pand in strijd met de bestemming te gebruiken kan worden aangemerkt. Van de verhuurder mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het door hem verhuurde pand wordt gemaakt. Hij dient aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet heeft kunnen weten dat het pand in strijd met de bestemming werd gebruikt. In andere woorden: als de verhuurder op de hoogte behoorde te zijn van de illegale activiteiten in zijn pand, wordt geoordeeld dat de verhuurder dat pand voor die illegale activiteiten laat gebruiken; niet vereist is dat de verhuurder daadwerkelijk op de hoogte is van het illegale gebruik.¹³ In uitspraken met betrekking tot woonruimte herhaalt de Afdeling sinds 2014 ook het criterium met betrekking tot bedrijfsruimte (zie hierboven).¹⁴

De standaardoverweging van de Afdeling luidt sindsdien als volgt:¹⁵

‘Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (...), is de overtreder degene die het desbetreffende wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden. Dat is in de eerste plaats degene die de verboden handeling fysiek heeft verricht. Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt.

Daarbij is in dit geval van belang dat, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (...) dat van de eigenaar van een pand dat wordt verhuurd, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van

7 Kamerstukken II 2007/08, 31556, nr. 3 (MvT).

8 Art. 4.2.1 en Bijlage 3 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

9 Toelichting op art. 4.2.1 Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

10 Art. 7:2 en Bijlage II Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

11 Toelichting op art. 2:10 Huisvestingsverordening Den Haag 2019.

12 ABRvS 15 oktober 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BF8999, r.o. 2.5.2.

13 ABRvS 21 mei 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD2082, r.o. 2.3.3; ABRvS 7 april 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM0180, r.o. 2.4.2; ABRvS 4 augustus 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN3183, r.o. 2.4.1; ABRvS 7 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU7084, r.o. 2.2.2; ABRvS 9 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY7996, r.o. 3.1.

14 ABRvS 22 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:117, r.o. 4.1; ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2853, r.o. 3.1; ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:288, r.o. 3.1; ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3040, r.o. 6.1; ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4267, r.o. 6; ABRvS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:581, r.o. 6.1.

15 Zie bijv. ABRvS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:581, r.o. 6.1.

het door hem verhuurde pand wordt gemaakt. Hij dient aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet heeft kunnen weten dat het pand als hennepkwekerij werd gebruikt.’

De reikwijdte en inhoud van de vergewisplicht is in de jurisprudentie van de Afdeling aardig precies beschreven. Duidelijk is dat de verhuurder voldoende onderzoek moet doen naar de identiteit van de huurder, een toereikende administratie moet bijhouden (bijv. kopie identiteitsbewijs huurder) en zich voldoende van het gebruik van het gehuurde moet vergewissen. Bepalingen in de huurovereenkomst over inspectie en onderhoud verdienen daarbij de voorkeur, zeker indien daarbij ook een bepaling met betrekking tot hennepkweek is opgenomen.¹⁶ Contante betaling van de huurder vraagt om extra waakzaamheid van de huurder, zeker wanneer dat zonder betalingsbewijs geschiedt.¹⁷ Van belang is ook dat na het ingaan van de huurovereenkomst controlebezoeken aan het gehuurde worden gebracht. De Afdeling heeft herhaaldelijk geoordeeld dat – bij gebreke van deze bezoeken – de omstandigheid dat aan de buitenkant van een pand niet valt te zien dat zich daarin een hennepkwekerij bevindt, niet voldoende is voor het oordeel dat de verhuurder heeft voldaan aan zijn verplichting om zich tot op zekere hoogte te informeren over het gebruik van het verhuurde pand.¹⁸

In de vergewisplicht van de verhuurder kan worden onderscheiden enerzijds de verplichting van de verhuurder om bij het aangaan van de huurovereenkomst de identiteit en de bedoelingen van de huurder kritisch te controleren en anderzijds de verplichting van de verhuurder om het gehuurde regelmatig te inspecteren op correct gebruik. Door Vrakking is opgemerkt dat deze controle van de identiteit vooraf en van het gebruik achteraf min of meer communicerende vaten zijn. Als vooraf niet of nauwelijks wordt gecontroleerd, wordt achteraf eerder en regelmatig controle van het gehuurde verwacht.¹⁹

Voor de huurder die onderverhuurt geldt een vergewisplicht vergelijkbaar met de vergewisplicht van de eigenaar.²⁰ Ook een door de eigenaar ingeschakelde makelaar kan onder omstandigheden als overtreder worden aangemerkt.²¹ Overigens stelt de Afdeling andere eisen aan de vergewisplicht voor particuliere woningeigenaars dan aan de vergewisplicht voor professionele woningeigenaars.²²

Het illegale gebruik dat tot het leeuwendeel van de uitspraken leidde, betrof het gebruik van een woning als hennepkwekerij, oftewel onttrekking van woonruimte aan de bestemming (zie hierboven). Ook omzetting zonder vergunning en huisvesting zonder vergunning komen voor en ook in die gevallen past de Afdeling de hiervoor omschreven maatstaf toe. Indien de eigenaar van een pand die dat verhuurt niet aannemelijk maakt dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand zonder vergunning is bewoond of omgezet, wordt hij als functioneel overtreder aangemerkt en kan de bestuurlijke boete aan hem worden opgelegd.²³

Fundamentele rechten

Verhuurders verwerpen zich in procedures naar aanleiding van een aan hen opgelegde bestuurlijke boete of last onder dwangsom nogal eens door een beroep te doen op bepaalde fundamentele rechten. Geregeld wordt door hen bijvoorbeeld een uitspraak van de Kantonrechter te Amsterdam uit 2017 aangehaald met betrekking tot het recht op privacy. Aanleiding voor deze uitspraak was dat verhuurder Metterwoon onaangekondigd aan de deur verscheen bij huurder X in Amsterdam-Zuid om een inspectie uit te voeren in het gehuurde. De verhuurder wilde onder meer onderzoeken of sprake was van hennepsteelt en gaf daarbij expliciet aan dat dit was ingegeven door uitspraken van de Afdeling waarin eigenaars als functioneel overtreder worden aangemerkt en bestuurlijke boetes krijgen opgelegd.²⁴ De huurder ontzegde de verhuurder de toegang tot de woning en bleef dat doen, ook na sommatie en dagvaarding. De verhuurder maakte daarop een procedure aanhangig waarin zij medewerking vorderde van de huurder aan periodieke, al dan niet aangekondigde inspecties van het gehuurde.²⁵ De huurder stelde dat het zonder enige aanleiding aanbellen om onderzoek te verrichten in strijd met zijn recht op privacy was en beriep zich daarbij op art. 10 Gw, art. 8 EVRM, art. 17 IVBPR en art. 7 HGEU.²⁶

De Amsterdamse Kantonrechter honoreerde het verweer van de huurder en oordeelde dat een bevoegdheid om zonder aanleiding en zonder aankondiging het gehuurde te mogen inspecteren niet was overeengekomen en onevenredig inbreuk maakte op het recht op privacy en het huurgenot van de huurder.²⁷ Daarbij ging de kantonrechter in op de jurisprudentie van de Afdeling en overwoog dat niet geoordeeld zal kunnen worden dat de verhuurder wist of had kunnen weten dat de woning onrechtmatig werd gebruikt indien de verhuurder buiten noodgevallen niet de bevoegdheid heeft om zonder toestemming van de huurder

16 O.J.D.M.L. Jansen, annotatie bij ABRvS 9 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY7996, AB 2016/328.

17 ABRvS 24 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1047 en ABRvS 4 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2256.

18 ABRvS 4 augustus 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN3183, r.o. 2.4.1; ABRvS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6936, r.o. 2.2.3.

19 L. Vrakking, annotatie bij Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, *WR* 2018/102 (*Metterwoon/X*).

20 ABRvS 17 februari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL4127, r.o. 2.3.1; ABRvS 31 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY1721, r.o. 3.1; ABRvS 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:241, r.o. 2.1.

21 ABRvS 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3350, r.o. 3.1.

22 ABRvS 10 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3350, r.o. 3.1.

23 Zie onder meer ABRvS 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1912, r.o. 4.1;

24 Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:777, r.o. 4 (*Metterwoon/X*).

25 Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:777, r.o. 1.4 en 2 (*Metterwoon/X*).

26 Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:777, r.o. 6 (*Metterwoon/X*).

27 Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:777, r.o. 8 (*Metterwoon/X*).

de woning te betreden.²⁸ De vordering van de verhuurder om toe te staan dat het gehuurde te allen tijde onaangekondigd mag worden geïnspecteerd, werd daarom afgewezen.²⁹

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat het recht op privacy niet in de weg hoeft te staan aan het kunnen controleren van zijn pand door de verhuurder

De hiervoor beschreven uitspraak biedt verhuurders doorgaans weinig soelaas. Verhuurders stellen met een beroep op voornoemde uitspraak dat het voor hen onmogelijk is zich voldoende te informeren over het gebruik van het gehuurde zonder daarbij een ongeoorloofde inbreuk te maken op het recht op privacy van de huurder.³⁰ Het is echter vaste jurisprudentie van de Afdeling dat het recht op privacy niet in de weg hoeft te staan aan het kunnen controleren van zijn pand door de verhuurder. De verhuurder kan namelijk afspraken maken met de huurder om het gebruik van de woning te kunnen controleren, aldus de Afdeling. Dit wordt pas anders wanneer aannemelijk is dat de verhuurder geen afspraken met de huurder kon maken met betrekking tot inspectie van het gehuurde.³¹ In geen enkele van de in dit artikel aangehaalde uitspraken van de Afdeling is geoordeeld dat aannemelijk was dat de verhuurder dergelijke afspraken niet kon maken.

Indien de ROZ-modelbepaling in de huurovereenkomst wordt opgenomen, zal de verhuurder dus nog minder kans maken met een beroep op deze uitspraak – door het opnemen van deze bepaling maakt de verhuurder met de huurder immers afspraken over inspectie van het gehuurde. Wordt de ROZ-modelbepaling niet in de huurovereenkomst opgenomen, dan zou geoordeeld kunnen worden dat wel afspraken met de huurder met betrekking tot inspectie gemaakt konden worden – gezien de pasklare modelbepaling – maar dat nagelaten is die afspraken daadwerkelijk te maken. Betwijfeld kan daarom worden hoeveel zin het voor de verhuurder heeft een beroep te doen op de uitspraak *Metterwoon/X*. Interessant is overigens de situatie waarin de verhuurder tijdens de contractonderhandelingen voorstelt om de modelbepaling op te nemen en de huurder

weigert daarmee in te stemmen, maar de huurovereenkomst niettemin wordt aangegaan. Kan de verhuurder dan aan de hand van de correspondentie aantonen dat hij heeft gepoogd afspraken met de huurder te maken over inspectie van het gehuurde, maar dat dit door toedoen van de huurder niet is gelukt? Of zal de verhuurder door de Afdeling dan worden tegengeworpen dat de verhuurder er zelf voor kiest de huurovereenkomst toch aan te gaan zonder de modelbepaling met betrekking tot ontruiming? Ik vermoed het laatste, maar dit zal in de rechtspraak duidelijk moeten worden.

In zijn annotatie bij de hierboven beschreven uitspraak van de Kantonrechter te Amsterdam wijst Vrakking erop dat de verhuurder die inspecties in het gehuurde wil uitvoeren er goed aan doet een daartoe strekkende regeling op te nemen in de huurovereenkomst. De door de ROZ sinds dit voorjaar aangeboden modelbepalingen maken dat nu gemakkelijker.

Huurovereenkomsten die geen bepaling als deze bevatten, maken het een stuk lastiger het gehuurde te inspecteren

De in de annotatie van Vrakking opgeworpen vragen zijn echter nog steeds van belang: waar ligt de grens tussen een geoorloofde inspectie en een ongeoorloofde inbreuk op het recht van privacy van de huurder? Mag een inspectie worden verlangd zonder dat daar concrete aanleiding voor bestaat? Is de inspectie zelf feitelijk afdwingbaar, of moet een verhuurder in kort geding een gebod op straffe van dwangsommen vorderen?³² De ROZ-bepalingen geven op deze vragen (logischerwijs) geen antwoorden, maar ook deze zullen in toekomstige rechtspraak ongetwijfeld aan de orde komen.

Conclusie

De jurisprudentie van de Afdeling maakt duidelijk dat controle van de huurder voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst en inspectie van het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst van groot belang is om te voorkomen dat de verhuurder/eigenaar als functioneel overtreder wordt aangemerkt vanwege illegale activiteiten in het gehuurde. Hoe meer moeite de verhuurder heeft gedaan in het kader van controle en inspectie, hoe kleiner de kans dat het gehuurde voor illegale activiteiten werd gebruikt en de verhuurder dat had moeten weten. Om die reden is het aan te bevelen de ROZ-modelbepalingen in huurovereenkomsten op te nemen. Met de ROZ-modelbepalingen kunnen de verhuurder en de huurder over-

28 Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:777, r.o. 9 (*Metterwoon/X*).

29 Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:777, r.o. 10 (*Metterwoon/X*).

30 Recent bijvoorbeeld in ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4267, r.o. 7, en ABRvS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:581, r.o. 6.2.

31 Zie onder meer ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6504, r.o. 5.1; ABRvS 4 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:992, r.o. 4.2; ABRvS 23 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2970, r.o. 3.2; ABRvS 7 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:407, r.o. 3.3; ABRvS 13 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1950, r.o. 6.2; ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3351, r.o. 7.2; ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4267, r.o. 7, en ABRvS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:581, r.o. 6.2.

32 L. Vrakking, annotatie bij Rb. Amsterdam 23 oktober 2017, *WR* 2018/102 (*Metterwoon/X*). Overigens meen ik dat het antwoord op de door Vrakking opgeworpen vraag of een inspectie feitelijk afdwingbaar is, 'nee' luidt – de verhuurder mag niet zomaar de deur openbreken.

eenkomen dat de verhuurder het gehuurde periodiek mag inspecteren. Daarmee wordt in ieder geval voorkomen dat in een door de verhuurder aanhangig gemaakt kort geding de huurder de verhuurder de toegang tot het gehuurde ontzegt, met een beroep op zijn recht op privacy. Huurovereenkomsten die geen bepaling als deze bevatten, maken het een stuk lastiger het gehuurde te inspecteren.

Om aannemelijk te maken dat de verhuurder aan de vergewisplicht heeft voldaan, is wel van belang dat de in de ROZ-modelbepaling opgenomen bevoegdheid daadwerkelijk wordt gebruikt. Het toepassen van deze bepaling biedt echter geen garantie dat aan de vergewisplicht is voldaan. De kans dat met periode-inspecties illegale activiteiten in

het gehuurde aan het licht komen is met toepassing van de ROZ-modelbepaling wat groter – en daarmee ook de kans dat de verhuurder zich naar het oordeel van de Afdeling tot op zekere hoogte heeft geïnformeerd over het gebruik dat van het door hem verhuurde pand wordt gemaakt. Ten slotte is van belang dat van de inspecties een deugdelijke administratie wordt bijgehouden, bijvoorbeeld in de vorm van rapportages en mailwisselingen met de huurder. Indien nodig kan dan ook worden aangetoond dat daadwerkelijk is gecontroleerd en geïnspecteerd.

Over de auteur

Mr. S.H.J. (Sebastian) de Bruijn
Advocaat bij Houthoff te Amsterdam.