

IN DE PRAKTIJK

VERHUURDER DE DUPE VAN HENNEPBRAND

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: de verhuurmakelaar moet een waterdicht contract opstellen voor het geval de huurder de fout ingaat.

CASUS

Iemand heeft zijn huis verhuurd via een verhuurmakelaar. Op een kwade dag breekt er brand uit. De huurders blijken hennep te verbouwen in het pand. De verhuurder zit met zijn handen in het haar: de verzekeringsmaatschappij keert niet uit en daar komt de gemeente overheen met

een bestuurlijke boete. Het energiebedrijf wil de kosten voor illegaal afgetapte stroom terugvorderen. De schade bedraagt € 400.000. Wat moet de verhuurder doen om dit te voorkomen?

Zet in huurcontract: de huurder moet meewerken aan periodieke controles door de verhuurder

Wij hebben een woning in verzekering genomen die normaal werd gebruikt, zegt de verzekeringsmaatschappij. En nu, met een hennepkwekerij erin, is het geen normale woning meer. Daarbij komt dat er sprake is van zogeheten risicoverzwarende. Dat betekent dat het verzekerde risico tijdens de looptijd van de brandverzekering groter is geworden. Een hennepkwekerij vergroot het risico op brand immers aanzienlijk. Ook andere situaties worden gezien als risicoverzwarende. Denk aan een eigenaar die zijn pannendak vervangt door een rieten dak of zijn huis langdurig leeg laat staan, terwijl het bij aanvang van de polis bewoond was.

MEDEDELINGSPLICHT

In veel polisvoorwaarden staat dat de huiseigenaar binnen dertig dagen moet melden als het risico groter wordt nádat de verzekeringsovereenkomst is afgesloten. De verzekeraar heeft vervolgens het recht om de premie en/of verzekeringsvoorwaarden opnieuw vast te stellen. Aan deze mededelingsplicht is vaak een 'verval van rechtsclausule' gekoppeld. Met andere woorden: wordt een wijziging van het risico niet gemeld, dan vervalt het recht van dekking. In de casus was dit ook het geval. De hennepkwekerij zat bij het ontstaan van de brand al drie maanden in de woning. Omdat de huiseigenaar hiervan niet op de hoogte was, had hij dit niet gemeld bij de verzekeraar. Volgens de verzekeraar was hij dus in overtreding en was het pand niet meer in dekking. De huiseigenaar nam hier geen genoegen

mee en ging naar de rechter. Maar de rechtbank gaf de verzekeraar gelijk. Dit is het risico van de eigenaar/verhuurder, die hoort te weten of er in zijn pand een hennepkwekerij is gevestigd, aldus de rechter. Het deed niet terzake dat de eigenaar de woning vier maanden geleden nog had bezocht, en dat de kwekerij er toen nog niet was. Het deed ook niet terzake dat er geen causaal verband was tussen de brand en de hennepkwekerij, omdat uit onderzoek bleek dat de brand een andere oorzaak had.

BESTUURLIJKE BOETE

Maar hiermee was de gifbeker nog niet leeg. Toen de gemeente hoorde dat er een hennepkwekerij in het huis was aangetroffen, stuurde zij de eigenaar een brief dat de woning in strijd met de woonbestemming werd gebruikt en hiermee 'verwijtbaar werd onttrokken aan de woningvoorraad'. Het gevolg? Een bestuurlijke boete van € 5.000. In zekere zin kwam de eigenaar hier nog goed weg, want de gemeente heeft ook de bevoegdheid om een pand in dit soort gevallen te sluiten voor een paar maanden.

Volgens de Raad van State, de hoogste rechter in het bestuursrecht, moeten eigenaren van verhuurde woningen het pand 'periodiek' inspecteren om te kijken of het nog wel in overeenstemming met de bestemming wordt gebruikt. Algemeen wordt aangenomen dat dit eens per vier tot zes maanden moet gebeuren. Het eigenaardige is dus dat het bestuursrecht hier niet spoort met het verzeke-

ringsrecht. De rechter vond het in de zaak tegen de verzekeraar niet van belang dat de eigenaar vier maanden geleden nog in het huis was geweest, terwijl hij hiermee wel aan zijn bestuursrechtelijke inspectieverplichtingen had voldaan.

Al met al waren er hier dus grote problemen voor de pandeigenaar/verhuurder. De brand én de hennepkwekerij hadden schade veroorzaakt in het huis, zoals doorgebroken wanden, gaten in het plafond, lekkages en overall stof en viezigheid. In totaal ging het om € 400.000. De eigenaar moest dit uit eigen zak betalen omdat de verzekeraar niet thuis gaf en de rechter het daarmee eens was. Iets anders was dat de huurders illegaal energie hadden afgetapt. In reactie daarop had de energieleverancier elektriciteit en gas afgesloten en een fikse naheffing gestuurd – en krijg maar eens voor elkaar dat de huurders hiervoor opdraaien. En als klap op de vuurpijl kwam de gemeente met die bestuurlijke boete.

CONTRACTUELE BASIS

Hoe kunnen verhuurmakelaars voorkomen dat verhuurders in dit soort ellende terechtkomen? Zet ten eerste altijd in het huurcontract dat de huurder moet meewerken aan periodieke controles door de verhuurder. Op die manier krijgen deze inspecties een contractuele basis en staat de verhuurder sterker dan wanneer hij dit steeds moet vragen en een beroep moet doen op goed huurderschap. Neem ook op dat gebruik van de woning in strijd met de woonbestemming verboden is en grond voor on-

middellijke ontbinding van de huurovereenkomst. Noem hierbij expliciet de hennepkwekerij. Wees verder ongelooflijk zorgvuldig bij het selecteren van huurders. Controleer hun woonverleden bij eerdere verhuurders of verhuurmakelaars en vraag om een werkgeversverklaring, recente salarisspecificaties en bankafschriften, waaruit blijkt dat het salaris ook daadwerkelijk wordt overgemaakt. Laat mensen ook altijd met hun originele paspoort op kantoor komen. Accepteer geen gescande kopie per e-mail, omdat een kopie eenvoudiger te vervalsen is dan een origineel paspoort. Weet wanneer er alarmbellen moeten afgaan: bijvoorbeeld als een potentiële huurder de waarborgsom en de eerste huurtermijn contant op tafel legt of geen paspoort kan laten zien. Adviseer verhuurders tot slot om schriftelijk – per e-mail of app – bij de huurders aan te kondigen dat ze de woning komen inspecteren: 'Ik kom dan en dan langs'. Zo is er bewijs dat de verhuurder aan zijn verplichtingen jegens de verzekeraar en de gemeente heeft voldaan. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Van de Sande Berndsen Advocaten te Rotterdam (vandesandeadvocaten.nl).