HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht

Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV
Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur
Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren
Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SWDV Advocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
VBTM advocaten
Mr. L. Bergervoet: VBTM advocaten
Mr. A. Çapkurt: VBTM advocaten
Mw. mr. C.V. van Enckevort: Woningstichting Rochdale
Mr. S. Baggen:
NGNB advocaten te Amsterdam
mr. H. Sevim:
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:
Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen
Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254
Alle rechten voorbehouden. Geen tekst- en datamining. Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/ of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

© Rendement Uitgeverij BV 2026

Follow us:
LinkedIn

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Verhuurder aansprakelijk na verwijderen spullen huurder

2026-0032

Huurder huurt sinds 2013 een deel van een opslagloods van verhuurder voor € 150,- per maand. Huurder knapt in het gehuurde hobbymatig oldtimers op. In april 2018 verzoekt verhuurder huurder mondeling om het gehuurde te ontruimen. Het slot van de toegangspoort wordt gewijzigd en huurder krijgt geen nieuwe sleutel. In de periode daarna verdwijnen diverse onderdelen van de oldtimers uit de loods. Eind 2018 ontruimt huurder het gehuurde voor het overige. Huurder vordert bij de kantonrechter een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst per april 2018 is geëindigd en dat verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld. De kantonrechter verklaart voor recht dat de huurovereenkomst met ingang van 1 januari 2019 is geëindigd en wijst de vorderingen voor het overige af. Het gerechtshof 's-Hertogenbosch oordeelt dat verhuurder niet zelf mocht ontruimen en verklaart voor recht dat verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld.

Casus

Huurder huurt sinds 2013 een deel van een opslagloods van verhuurder voor € 150,- per maand. Er is geen schriftelijke huurovereenkomst opgesteld. Huurder knapt in het gehuurde hobbymatig oldtimers op, te weten Ford Thunderbirds. In april 2018 verzoekt verhuurder huurder mondeling om het gehuurde te ontruimen. Het slot van de toegangspoort wordt gewijzigd, huurder krijgt geen nieuwe sleutel. In de periode daarna verdwijnen diverse onderdelen van de Ford Thunderbirds (een gele en een blauwe) uit de loods. Verhuurder erkent zelf een casco met spullen (van de blauwe Ford Thunderbird) naar het buitenterrein te hebben verplaatst. Eind 2018 ontruimt huurder het gehuurde voor het overige, hij haalt de gele Ford Thunderbird uit de loods.

Huurder heeft aangifte gedaan tegen huurder vanwege diefstal. De politie neemt bij (de zoon van) verhuurder onderdelen van de blauwe Thunderbird in beslag. Huurder krijgt deze onderdelen terug, maar de zaak tegen de verhuurder wordt door het Openbaar Ministerie geseponeerd.

Huurder vordert een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst per april 2018 is geëindigd en dat verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld. Verhuurder betwist dat er een huurovereenkomst is gesloten, volgens hem was er slechts sprake van een gebruiksovereenkomst, en voert aan dat hij niet onrechtmatig heeft gehandeld.

Kantonrechter

De kantonrechter oordeelt, in tegenstelling tot wat verhuurder heeft aangevoerd, dat voldaan is aan de wettelijke definitie van een huurovereenkomst, omdat er een ruimte ter beschikking is gesteld in ruil voor een geldbedrag. Het ontbreken van een document waarin de afspraken zijn vastgelegd doet aan het bestaan en de geldigheid van een huurovereenkomst niet af. De huurovereenkomst is niet door opzegging of ontbinding beëindigd. Voor de datum waartegen de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is geëindigd heeft de kantonrechter daarom aansluiting gezocht bij de dag waarop het gehuurde feitelijk door huurder is ontruimd en verlaten. Dat was daags voor Kerstmis 2018. De kantonrechter concludeert daarom dat de huurovereenkomst is beëindigd tegen 1 januari 2019.

De kantonrechter oordeelt verder dat onvoldoende is komen vast te staan dat verhuurder goederen van huurder, te weten onderdelen van de auto's, heeft weggehaald uit het gehuurde. De politie heeft onderdelen van de blauwe Thunderbird bij de zoon van verhuurder in beslag genomen, niet bij verhuurder. Volgens de kantonrechter is er onvoldoende om te kunnen concluderen dat verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld of zodanig is tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst dat daarvoor een schadevergoeding op zijn plaats zou zijn.

Gerechtshof
Het gerechtshof stelt allereerst vast dat er geen grief is gericht tegen de verklaring voor recht dat de huurovereenkomst is geëindigd tegen 1 januari 2019. Dat staat daarom vast.Voorts overweegt het gerechtshof dat sprake is van huur van overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, waarbij verhuurder bevoegd was tot opzegging met een maand opzegtermijn. Verhuurder is echter tekortgeschoten als verhuurder omdat hij huurder feitelijk de toegang tot het gehuurde heeft ontzegd. Ook als niet de verhuurder, maar een ander het slot heeft vervangen, zoals verhuurder zegt, ontslaat dat verhuurder niet van de verplichting om huurder toegang tot het verhuurde te verschaffen.

Daarnaast oordeelt het gerechtshof dat verhuurder voor, maar ook na, het einde van de huurovereenkomst niet eigenmachtig tot ontruiming mocht overgaan. Bij overige bedrijfsruimte geldt dat de verhuurder de huurder eerst schriftelijk de ontruiming moet aanzeggen. Die schriftelijke aanzegging heeft verhuurder nooit gedaan. Door auto-onderdelen van huurder desondanks uit het gehuurde te halen en op het buitenterrein te zetten, wat verhuurder bij het gerechtshof zelf heeft erkend, heeft hij in strijd gehandeld met de huurovereenkomst en is hij aansprakelijk voor de daardoor geleden schade.

Het gerechtshof wijst de verklaring voor recht dat verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld dan ook toe en verwijst partijen naar de schadestaatprocedure voor het vaststellen van de schade die huurder daardoor zou hebben geleden.

Conclusie
Ook als er niets op papier wordt gezet, maar er een ruimte in gebruik wordt gegeven in ruil voor een geldbedrag, is er sprake van verhuur. In dit geval was er sprake van verhuur van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW. Verhuurder en huurder moeten zich dan ook houden aan de wettelijke bepalingen die horen bij de verhuur van dergelijke ruimte.

De huurovereenkomst was in dit geval niet (duidelijk) opgezegd, niet schriftelijk maar ook niet mondeling. Verhuurder wilde dat huurder het gehuurde ging verlaten, maar het is niet vast komen te staan dat de huurovereenkomst is opgezegd. Daarom is onduidelijk wanneer de huurovereenkomst is geëindigd. Verder staat vast dat verhuurder huurder niet schriftelijk een datum heeft bericht waartegen huurder het gehuurde diende te ontruimen. Hoewel de feiten niet altijd duidelijk zijn in deze zaak, is bij de kantonrechter duidelijk geworden dat huurder het gehuurde zelf eind december 2018 heeft ontruimd en bij het gerechtshof dat verhuurder voor die tijd een aantal auto-onderdelen van huurder uit het gehuurde op het buitenterrein heeft gezet.

Eigenrichting door een verhuurder is onrechtmatig. Wat het geschil ook is tussen verhuurder en huurder, verhuurder mag in principe zonder dat hij daarvoor toestemming van de rechter heeft gekregen niet huurder de toegang tot het gehuurde ontzeggen en ook niet spullen uit het gehuurde weghalen als hij daarvoor geen toestemming van de huurder heeft. Mocht de verhuurder dat desondanks wel doen, dan is hij aansprakelijk voor de daardoor ontstane schade. Hoe hoog die schade is, moet de huurder vervolgens stellen en onderbouwen. Dat kan soms best lastig zijn. Voor de huurder is het dan ook belangrijk om als er waardevolle spullen worden opgeslagen in het gehuurde, daarvan wel documentatie bij te houden.

Als er een geschil dreigt te ontstaan tussen verhuurder en huurder of al is ontstaan, is het van belang dat beiden goed op de hoogte zijn van de eigen rechten en plichten en de rechten en plichten van de ander. Dat kan voorkomen dat er onomkeerbare situaties ontstaan waarbij één van de partijen of zelfs beide partijen schade lijden.

Gerechtshof 's-Hertogenbosch 11 november 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:3255