

Met ingang van 2020 neemt Sjoerd Jaasma in deze rubriek uitspraken van rechters onder de loep die belangrijk zijn voor bewoners van woonwagens. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?



Rechterlijke uitspraken onder de loep

8

Het Wiel • 1-2023

Caravan op de standplaats in plaats van een woonwagen Mag dat?

ECLI:NL:RBDHA:2019:14465

De meeste bewoners zullen een huurovereenkomst hebben met de eigenaar of beheerder van de standplaats. Tegenwoordig is dat meestal een woningbouwvereniging. In die huurcontracten staat vrijwel altijd dat de standplaats alleen gebruikt mag worden gebruikt als standplaats in de zin van artikel 7:236 ten behoeve van één woonwagen.

Artikel 236 luidt: *Onder standplaats wordt verstaan een kavel. Bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.*

In deze zaak stond ook nog in de huurovereenkomst dat het plaatsen van een caravan en andere soortgelijke voorzieningen slechts voor maximaal drie maanden was toegestaan. En in de

algemene voorwaarden stond dat de huurder het gehuurde enkel mocht gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Tijdelijke huurovereenkomst

Deze bewoner bleef echter in de toercaravan wonen. De woningbouwvereniging vond dat niet goed, spande een rechtszaak aan en vroeg aan de rechter om de huurovereenkomst te ontbinden (beëindigen). Daarbij was ook nog aan de orde dat er sprake was van een tijdelijke huurovereenkomst voor twee jaar, met de mogelijkheid deze te verlengen bij goed huurderschap. De verhuurder had deze overeenkomst tijdig opgezegd en deze eindigde dan ook na verloop van die twee jaar. De discussie was of er niet toch verlengd moest worden vanwege goed huurderschap.

De rechter was het eens met de verhuurder en vond dat het niet kunnen overleggen van een bouwvergunning voor de caravan voldoende was om als niet goed huurderschap te gelden. De huur werd dan ook ontbonden. Het ontbreken van de bouwvergunning (tegenwoordig heet dat omgevingsvergunning) is hier voldoende om de standplaats kwijt te raken.



Door **Sjoerd Jaasma**,
advocaat woonwagenzaken

Goed huurderschap

De huurder ging tegen de uitspraak in beroep. Het gerechtshof oordeelde vervolgens dat het feit dat de huurder (nog) niet over een vereiste vergunning kon beschikken, onvoldoende is om te spreken over slecht huurderschap. Dat is een uitzonderlijke zaak denk ik zo maar eens. Als in een huurovereenkomst staat dat er geen caravan mag staan op de standplaats, dan zal het niet voldoen aan deze eis voldoende zijn om te spreken van wanprestatie en dat is dan voldoende om te ontbinden.

Hier was wat anders aan de orde, namelijk een tijdelijke huurovereenkomst die verlengd zou worden als de huurder zich goed als huurder had gedragen. Het Hof vond van wel omdat hij keurig de huur betaalde en geen overlast veroorzaakte. Het enkele feit dat hij niet over een vergunning kon beschikken, althans nog niet, hoewel dat volgens de gemeente zelfs voor een caravan wel zou kunnen mits aangepast, was onvoldoende om hem als slecht huurder aan te merken.

Wonen in een trailer

ECLI:NL:RBZWB:2022:7588

In deze zaak stond in de huurovereenkomst dat er alleen een woonwagen geplaatst mocht worden als de eigenaar over een bouwvergunning beschikte. Er was zelfs opgenomen dat de verhuurder de huurovereenkomst mocht ontbinden als er geen vergunning was of als deze werd ingetrokken. De huurder had een trailer geplaatst en stelde daarin te wonen. In de trailer zat alleen een dakraam, volgens de uitspraak. De verhuurder stelde dat een trailer geen woonwagen is en dat de brandveiligheid ook niet in orde was.

De rechter stelt vast dat de trailer niet kan worden gezien als een woonwagen zoals bedoeld in

artikel 7:235.

Artikel 7:235 luidt: *Onder Woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend.*

De rechter is van oordeel dat de trailer niet gezien kan worden als een woonwagen en de huur wordt beëindigd.

Voor meer informatie over de inhoud van dit artikel, kunt u contact opnemen met advocaat Sjoerd Jaasma.

Adres: Nijenburg 75
1081 GE Amsterdam
Tel. 020-5400170
fax. 020-5400179
e-mail: jaasma@actoradvocaten.nl
website: actoradvocaten.nl



Trailer ergens in Amerika. Foto: Gene Gallin/Unsplash