



Franken advocaten

www.frankenadvocaten.eu

- Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdienstbaarheden, opstal- en appartementsrechten • PPS • Aanbestedingsrecht • Staatssteun • Grondbeleid • Structuurvisies, bestemmingsplannen en ontheffingen • Bouw-, aanleg-, gebruiks-, en monumentenvergunningen
- Milieuvergunningen, meldingen en nadere eisen • Bodemverontreiniging, sanering en kostenverhaal

Recente rechtspraak

Stembusrecht

Het referendum op 6 april a.s. over de Oekraïne heeft geleid tot een nieuwe tak van rechtspraak: stembusrecht. Inzet van deze rechtspraak is het aantal stembureaus waarop kiezers recht hebben. Aanleiding is het substantieel lagere aantal stembureaus dat gemeentes willen inzetten. Rechtspraak die zich op het snijvlak van het privaats- en publiekrecht bevindt. De eerste drie laagste bestuurs- en civiele rechters hebben inmiddels gesproken met verrassend tegengestelde uitkomsten.

Als eerste stapte de initiator van het referendum, GeenPeil, naar de bestuursrechter met haar bezwaar dat het aantal stembureaus in Oldenzaal verminderd werd van 17 tot 5. Allereerst [oordeelde](#) de bestuursrechter in Zwolle dat sprake was van een besluit waartegen beroep

open stond. Als toetsingscriterium overwoog de bestuursrechter vervolgens dat “*van het bestreden besluit gezegd moet worden dat het uit de wereld van het recht geschrapt moet worden*”, oftewel: een terughoudende toets. Dat leidde om twee redenen niet tot *schrapping* van

het besluit: omdat er bij het referendum alleen met ja of nee gestemd kon worden, kon het stembureau meer kiesgerechtigden ontvangen. Bovendien was de verwachting dat het opkomstpercentage lager zou zijn dan bij eerdere verkiezingen.

Vervolg Recente rechtspraak

Bij de civiele kort gedingrechter in Den Haag koos de belangenclub Forum voor Democratie voor een andere insteek: daar was de eis jegens de Staat om zo veel mogelijk, ook financieel, in het werk te stellen dat er niet minder stembureaus zouden zijn dan bij de vorige verkiezingen. Die vordering [strandde](#): de verantwoordelijkheid voor het organiseren van verkiezingen lag bij gemeenten. Zou een gemeente dat onjuist aanpakken, dan diende de betreffende gemeente daarop te worden aangesproken.

Dat deed Forum voor Democratie bij de gemeente Son en Breugel, die 3 in

plaats van 10 stembureaus wilde openen, bij de civiele rechter in Den Bosch. [Deze rechter](#) achtte vooralsnog dat geen sprake was van een besluit waartegen beroep open stond waardoor de civiele rechter dus bevoegd was; anders dan de rechter in Zwolle derhalve. Vervolgens volgden grondige overwegingen: de [wet](#) schrijft per gemeente minimaal één stembureau voor. Dat is voor Schiermonnikoog voldoende maar voor Amsterdam natuurlijk niet, aldus de rechter. De verwachte opkomst was voor de rechter evenmin een valide argument van de gemeente: dat is afhankelijk van “*nog te voeren campagnes*” en het is “*ook de kiezer in*

zijn democratische onvoorspelbaarheid die pas op de dag van de stemming uitmaakt wat de werkelijke opkomst is”. Waar het deze rechter uiteindelijk om gaat is dat gemeente “*zeer servicegericht*” moet zijn bij verkiezingen omdat “*verkiezingen/referenda in de eerste plaats van de kiezer zijn en niet van de Gemeente*”. Als de plaatselijke volksvertegenwoordiging dat niet bewaakt, dan is er “*bij uitstek*” een taak voor de rechter.

Huurrecht-opvallende rechtspraak

Hotelgast heeft huurbescherming

Tot dat [oordeel](#) kwam de rechter in kort geding op Sint Maarten.

Dat mag als een opmerkelijke uitspraak beschouwd worden. Hoewel hotelkamers inderdaad gehuurd worden, vallen deze standaard niet onder het regime van huurbescherming. Reden daarvoor is dat de wet dergelijke huurovereenkomsten als naar hun aard van korte duur beschouwt. Huurbescherming is daarbij niet passend.

Dat bleek dus anders te liggen voor een hotelgaste op Sint Maarten waar de hotelier van af wilde. Reden daarvoor was dat de dame in kwestie, klaarblijkelijk ondanks waarschuwingen, overdag naakt door de hotelgang liep. Dat beviel andere hotelgasten niet die daardoor vertrokken. De rechter achtte de opzegging door de hotelier echter in strijd met de huurbescherming omdat van een aard

van korte duur geen sprake was. De hotelgaste woonde feitelijk al ruim drie jaar in de hotelkamer en deze werden ook door de hotelier voor langere tijd aangeboden. Aan een beëindiging door ontbinding op grond van wanprestatie, in plaats van door opzegging, kwam de rechter niet toe: dat had de hotelier niet gevorderd.

Luidruchtige buren

Luidruchtige buren moet een verkoper van zijn huis aan een koper melden, aldus het [hof Amsterdam](#). Zeker als koper naar 'de buren' gevraagd heeft bij de bezichtiging. Het alsdan niet informeren leidt tot schadelijking bij verkoper. Maar waaruit bestaat die schade?

Allereerst de overlastgevende buren: dat betrof een bejaard stel van 75 en 81 jaar oud van een twee-onder-één-kap woning. Deze veroorzaakten "naar objectieve maatstaven gemeten onaanvaardbare vorm van overlast". Die vond enige jaren plaats "gedurende de gehele dag en met name tussen 23.00 en 01.00 uur". "Als aard van de overlast wordt aangegeven: ruzie, gepaard gaande met schreeuwen, schelden en slaan. Ook wordt genoemd: ruiten inslaan, schuur in brand. Daarnaast (...) grote groepen vogels (...) doordat zij

meer malen per dag voedsel (patat en bami) buiten zetten."

De door de rechtbank benoemde deskundige berekende een waardevermindering van 25% bij aankoop in 2003. Dat achtte het hof geen onjuiste benadering. Het feit dat de gewraakte buren drie jaar na aankoop, in 2006, waren verhuisd was hierbij niet relevant. Ook niet dat kopers zelf vier jaar, in 2007, waren verhuisd. Een daarbij eventueel gerealiseerde waardevermeerdering staat niet in

verband met de aan de orde zijnde opheffing van het nadeel door de overlast, aldus het hof. Dat verkoopvoordeel behoeft dus niet verrekend te worden.

Feitelijke uitkomst van het geheel is dat de kopers gedurende drie jaar maandelijks een belastingvrije (?) vergoeding van ruim € 2.000,- hebben gekregen als compensatie voor de hiervoor beschreven overlast.

Nieuwsflits

... bekijk MORGEN onze nieuwe [webaltes](#) ...

Nieuwsflits

... sinds 1 maart 2016 bedraagt de minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten die verhuurder in geval van renovatie aan een huurder van woonruimte moet voldoen € 5.892,- ...