



Franken advocaten

[www.frankenadvocaten.eu](http://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

## Huurrecht

### Stank van een huurder

Daarover klaagde een andere huurder. Die woonde midden in Rotterdam op de derde verdieping boven een viswinkel. In het gehuurde werd een baklucht geconstateerd die ook in het trappenhuis te ruiken was en op de begane grond in de viswinkel. Het causaal verband, oftewel de oorzaak van de stank, stond vast. Bovendien was de stank dermate dat huurder mentaal en fysiek niet meer in de woning kon verblijven.

Die oorzaak was ook vastgesteld door de DCMR en de afdeling Toezicht gebouwen van de gemeente Rotterdam. Deze instanties waren ingeschakeld door de woningbouwvereniging waarvan de klagende huurder huurde. Huurder had eerder de woningbouwvereniging

aangesproken op het feit dat het gehuurde een gebrek kende vanwege de stank. Daarvoor was wel enige grond omdat de DCMR geconstateerd had dat de stank eventueel uit bouwkundige gebreken kon voortkomen. Waar die bouwkundige gebreken uit bestonden was niet

duidelijk; in ieder geval niet uit de aanwezige afzuiginstallatie: die voldeed aan de normen.

De huurder vorderde vervolgens onder meer herstel van de gebreken. Dat strandde om een aantal redenen bij de [kantonrechter](#): deze overwoog

## Vervolg huurrecht

allereerst dat de verhuurder van de viswinkel een ander was dan de verhuurder van de klagende huurder. Zodoende was de vaste rechtspraak niet van toepassing waarbij een verhuurder gehouden is op te treden tegen een overlast gevende huurder indien een andere huurder van dezelfde verhuurder daarover klaagt.

Vervolgens oordeelde de kantonrechter dat sprake was van een feitelijke stoornis door een derde, te weten: de viswinkel, zonder dat die derde daartoe een recht pretendeert. In dat geval dient dus de viswinkel te

worden aangesproken en niet de verhuurder. Dat de viswinkel geen recht pretendeerde; anders gezegd: dat de viswinkel niet het standpunt in nam dat zij de stank mocht veroorzaken omdat voldaan werd aan de eisen, mag verbazing wekken. Dat was immers ook door controleerde instanties vastgesteld die daardoor niet handhavend konden optreden, zoals de kantonrechter tevens had overwogen. Vergelijk het tegendeel: een buurjongen, die een steen door de ruit gooit, pretendeert geen recht daartoe te hebben.

Dan dringt zich snel de vergelijking op met het voorbeeld uit de [wetgeschiedenis](#): een vakantiehuisje dat naast een lawaaierig industrieterrein blijkt te liggen kent door dit lawaai een gebrek. Anderzijds wordt verkeerslawaai niet door de wetgeschiedenis als gebrek gekwalificeerd. Veronderstellend dat in beide laatste situaties de lawaaimakers menen daartoe gerechtigd te zijn, lijkt het kenmerkende verschil wat huurder in het concrete geval mocht verwachten.

## Bestuursprocesrecht

### Wob-verzoeken en misbruik van recht

Wob-verzoeken genieten de nodige bestuurlijke en politieke aandacht. Deze verzoeken worden regelmatig gedaan in diverse vormen. Doel lijkt dan het bestuursorgaan op het verkeerde been te zetten: het bestuursorgaan beslist niet tijdig beslist waardoor het bestuursorgaan een dwangsom van maximaal € 1.260,- per verzoek aan verzoeker moet betalen. Een [wetsvoorstel](#) poogt dergelijk misbruik in te dammen. Ook de jurisprudentie staat niet stil.

Een appellant ging in hoger beroep bij de [Raad van State](#) tegen een eerder ontvangen verkeersboete. Daartegen die boete had hij administratief beroep ingesteld en tevens verzocht om de stukken. Daarbij gaf hij aan dat hij zich beriep op de Wob. Er werd vervolgens niet tijdig beslist op dit Wob-verzoek waarop appellant aanspraak maakte op de dwangsom, die ongetwijfeld hoger was dan de inmiddels betaalde boete.

Met een mengeling van principiële en praktische redenen wilde de Afdeling daarin niet meegaan. Allereerst een principiële overweging: volgens de Afdeling was het "*motiveren van het beroep*" de reden om stukken op te vragen en niet om deze stukken "*voor een ieder openbaar te laten zijn*". Voorts overwoog de Afdeling dat er een specifieke bepaling in de Awb staat die

voorziet in het verkrijgen van stukken voorafgaand aan een zitting.

Ook voerde de Afdeling meer praktische argumenten aan om tot afwijzing te komen: de overheidsafdeling waaraan het beroepschrift was gefaxt was een andere dan die Wob-verzoeken behandelde; daardoor werd "*tijdige besluitvorming eveneens bemoeilijkt*". Ook het voor een dwangsom noodzakelijke "*woord 'ingebrekestelling'*"

## Vervolg bestuursprocesrecht

of een vervoeging daarvan” had appellant niet gebruikt. “*Dat bemoeilijkt de herkenning*” voor overheidsjuristen.

Dit alles leidde tot het oordeel dat sprake was van misbruik van recht en derhalve dat appellant geen aanspraak had op een dwangsom.

Naast de categorie ‘verhulde’ Wob-verzoeken kan het Wob misbruik ook bestaan uit het doen van een groot aantal (vage) verzoeken. Een recent voorbeeld daarvan is de [kort gedingrechter in Rotterdam](#): verzoeker diende in vijf maanden 259 verzoeken in bij de Omgevingsdienst. Eerder had

verzoeker al duizenden verzoeken bij de gemeente Dordrecht ingediend hetgeen tot talloze procedures tussen partijen had geleid. Uit alle uitlatingen van verzoeker bleek dat zijn bedoeling was het overheidsorgaan te overbelasten: de nieuwe ronde verzoeken duidde verzoeker aan als ‘tweede intifadah’ en zijn streven was om tot 3,9 miljoen verzoeken te komen.

Misbruik van recht wilde de rechter in dit geval dus snel aannemen. Maar hoe dat tegen te gaan? De gevraagde gijzeling werd afgewezen: die had al eerder plaats gevonden en dat had verzoeker niet weerhouden van het indienen van

nog meer verzoeken. Wel werd toegewezen dat verzoeker nog maar twee brieven/mails/sms’en e.d. per maand mocht sturen. En belangrijker wellicht nog: daarin mocht verzoeker steeds maar één aanvraag doen.

Daarnaast keek de rechter ook reikhalzend uit naar de nieuwe wetgeving: “*De toewijzing van het gevorderde verbod zal gelet op de bestaande bestuursrechtelijke rechtspraak Omgevingsdienst daarom slechts beperkt helpen om het door haar gewenste doel te bereiken. Om dat doel wel te kunnen bereiken lijkt ingrijpen van de wetgever onontbeerlijk.*”.

## Nieuwsflits

... voor van belang zijnde stukken in een vreemde taal, die in een civiele procedure worden ingebracht, moet de gelegenheid worden geboden voor een vertaling, aldus de [Hoge Raad](#). Dat is vergelijkbaar met de [regeling](#) die geldt voor de Friese taal. Maar: Frans, Duits en Engels worden bekend verondersteld...