

### **Ontbinding huurovereenkomst en ontruiming: hoe zit het precies?**

Een verhuurder mag in ieder geval niet zomaar, wanneer een huurder zich niet aan de verplichtingen houdt, de sloten veranderen.

Wanneer een huurder een huurachterstand heeft of bijvoorbeeld al lange tijd ernstige overlast veroorzaakt, kan dit een reden zijn om de huurovereenkomst te willen en kunnen beëindigen. Een verhuurder heeft echter wel altijd toestemming van de kantonrechter nodig – tenzij de huurder uiteraard instemt met de beëindiging en vrijwillig vertrekt – om de huurovereenkomst te kunnen beëindigen en het gehuurde te kunnen ontruimen.

Er zijn meerdere gronden die de verhuurder bij de rechter kan aanvoeren om toestemming te verkrijgen voor beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, waaronder 'dringend eigen gebruik' of wanneer een huurder zich niet gedraagt als een 'goed huurder'.

Als er een huurachterstand is ontstaan, is er sprake van een huurder die zich niet heeft gedragen als goed huurder. Maar niet elke betalingsachterstand leidt direct tot een ontruiming. Heeft de verhuurder de huur opgezegd op basis van een wettelijke opzeggingsgrond, maar gaat de huurder niet akkoord met de opzegging, dan zal de verhuurder toestemming moeten krijgen van de rechter om tot ontruiming over te gaan.

Doorgaans is een huurachterstand van minimaal drie maanden voldoende om toestemming te verkrijgen voor ontbinding en ontruiming, maar niet altijd!

De rechter kan altijd rekening houden met (persoonlijke) omstandigheden van de huurder en een afweging maken tussen de belangen van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst ten opzichte van de belangen van de verhuurder bij toewijzing van de ontbinding en ontruiming.

Ook is het mogelijk – en komt dit in de praktijk regelmatig voor – dat er een procedure aangespannen wordt en de huurder voordat er een uitspraak wordt gedaan, alsnog een substantieel deel van de achterstand inloopt. Dan zal niet snel tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming worden besloten, maar is in ieder geval wel de achterstand (gedeeltelijk) ingelopen.

### VRAGEN?

Neem gerust contact op:

Schijndelseweg 46 5283 AD Boxtel  
tel : 0411-218666 fax: 0411 - 744044  
[www.kimtroeiijen.nl](http://www.kimtroeiijen.nl) [info@kimtroeiijen.nl](mailto:info@kimtroeiijen.nl)

---