



PRACTICE NOTE

Hennepteelt in huurruimtes

AUTEUR

mr. M.P.H. (Marcel) van Wezel

Sdu

Hennep teelt in huurruimtes

Verreweg de meeste verhuurders accepteren niet dat een huurder hennep teelt in een gehuurde woning of bedrijfsruimte. Een woning heeft immers geen kwekerij als bestemming. En het telen van hennep levert gevaren op voor het gehuurde en de omgeving, zoals brandgevaar. Ook kan de eigenaar/verhuurder door gemeente, nutsbedrijven en/of justitie mede verantwoordelijk worden gehouden voor hetgeen zich in het gehuurde heeft afgespeeld.

Daarom treden verhuurders doorgaans streng op tegen hennep telende huurders. Dit vertaalt zich in het opnemen van specifieke bepalingen in de huurovereenkomst waarin alle vormen van het telen, bereiden, verwerken, bewaren en verhandelen van hennep wordt verboden, en het voeren van een ontruimingsprocedure in geval van overtreding van het hennep-verbod.

Alhoewel het opnemen van een specifiek anti-hennepbeding in de huurovereenkomst is aan te bevelen, levert het telen van hennep in een gehuurde onroerende zaak, naar vaste jurisprudentie, strijd op met de verplichting om zich als goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW) en met de verplichting om het gehuurde te gebruiken conform de overeengekomen bestemming (art. 7:214 BW). Het ontbreken van een dergelijke clausule behoeft dus niet in de weg te staan aan een succesvolle ontruimingsprocedure.

Bijgewerkt tot 31 juli 2019



OVER DE AUTEUR:

mr. M.P.H. (Marcel) van Wezel
Advocaat bij Tomlow Advocaten

Deze Practice note is onderdeel van OpMaat Huurrecht⁺, het platform voor de juridische professional op het gebied van huurrecht. De gekleurde teksten verwijzen naar onderdelen van OpMaat Huurrecht⁺, zoals uitspraken en wetsartikelen of externe websites. Gratis OpMaat Huurrecht⁺ uitproberen? Vraag een proefabonnement aan en ontvang 2 weken gratis toegang.

VRAAG GRATIS PROEF AAN

Verschillende varianten hennep en drugs

Strijd met goed huurderschap

Vrijwel alle stappen in het productieproces van hennep worden in de jurisprudentie beschouwd als in strijd met goed huurderschap: telen, knippen, drogen, voorbereiding van teelt. Dit zijn actieve handelingen die maken dat een gehuurde zaak wordt gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige teelt. Zie bijvoorbeeld [Hof Den Haag 13 januari 2015](#) en [Ktr. Arnhem 10 november 2008](#) over knippen en drogen van hennep.

Verwerking

Uiteraard moeten de activiteiten wel van voldoende omvang zijn, voordat wordt aangenomen dat het gaat om bedrijfsmatige verwerking van hennep. Om dit te meten wordt vaak verwezen naar de beleidsregels hennep van het OM. Naast het aantal plantjes (meer dan vijf), wordt gekeken naar de mate van professionaliteit, die wordt gemeten door toetsing aan een aantal factoren.

Bedrijfsmatige teelt

Indien sprake is van bedrijfsmatige teelt van hennep, wordt aangenomen dat dit strijd met goed huurderschap oplevert. Bovendien is dat, in geval van huur van woonruimte, in strijd met de overeengekomen (woon)bestemming.

Voorhanden hebben

Bij andere varianten van drugs is soms ook sprake van productie (denk aan een xtc-lab) maar in de meeste gevallen gaat het om aangetroffen (handels) hoeveelheden. Anders dan bij productie van drugs met gebruikmaking van het gehuurde, levert het enkele voorhanden hebben van drugs in het gehuurde niet volgens iedere kantonrechter strijd op met de verplichting om zich als goed huurder te gedragen, dan wel om het gehuurde conform de overeengekomen bestemming te gebruiken. In dergelijke gevallen kan dus de bovengenoemde hennep-clausule in de huurovereenkomst uitkomst bieden, waarmee het bewaren van drugs in het gehuurde doorgaans ook verboden is. Zie bijvoorbeeld [Ktr. Den Bosch 13 juni 2013](#): aanwezigheid van levert geen tekortkoming op.

Zelfs als de hennep teelt zich afspeelt in een nabij het gehuurde schuur kan dit tot ontbinding leiden ([Hof Den Bosch 28 februari 2017](#) en [Hof Den Bosch 15 januari 2019](#). Anders: [Ktr. Den Bosch 28 november 2018](#)).

Argumenten verhuurder

De verhuurder kan bij in het gehuurde aangetroffen druggerelateerde activiteiten, de volgende argumenten aanvoeren:

- strijd met de overeengekomen bestemming;
- strijd met goed huurderschap. Dit volgt uit het gegeven dat er sprake is van een negatieve invloed op de woonomgeving, gevaar voor brand, overlast en schade, gevaar voor rip-deals (ook van toepassing bij voorhanden hebben van handelshoeveelheid drugs);
- strijd met contractueel verbod op druggerelateerde activiteiten.

Zorgplicht

Dat er een kans op schade, gevaar of overlast aanwezig is geweest is in dit soort gevallen vaak voldoende om aan te nemen dat huurder zijn zorgplicht niet is nagekomen en dat daarom de verplichting om zich als goed huurder te gedragen, niet is nagekomen (zie bijvoorbeeld [Hof Den Bosch 31 juli 2012](#)).

Argumenten huurder

Anti-drugsbeding

Wanneer een anti-drugsbeding in de huurovereenkomst is opgenomen, is de huurder meestal de klos. Overigens is het voorhanden hebben van drugs niet altijd als verbod in dergelijke voorwaarden opgenomen. Het is dus zaak om dat scherp te bekijken.

Ook als een anti-drugsbeding ontbreekt, kan als verweer worden gevoerd dat het enkele voorhanden hebben van een handelshoeveelheid drugs niet in strijd is met goed huurderschap of de (woon)bestemming. Zie bijvoorbeeld [Ktr. Den Bosch 13 juni 2013](#) en [Ktr. Alkmaar 9 mei 2018](#).

Een veelvoorkomend verweer is dat de huurder zelf niet wist dat er druggerelateerde activiteiten in het gehuurde plaatsvonden, daarvoor was een derde (huisgenoot, huisbewaarder) verantwoordelijk. Aan dit verweer wordt in de volgende paragraaf separaat aandacht besteed.

De rol van derden

In zijn [arrest van 22 juni 2007](#) heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over een situatie waarin een zoon van de huurster de huismeester ernstig had mishandeld op de parkeerplaats bij het betreffende woningencomplex. Vast kwam te staan dat een en ander geheel buiten de huurster om was gebeurd. De Hoge Raad oordeelde: 'beslissend is of geoordeeld moet worden dat de huurder zich, in het licht van die gedragingen, zelf niet als een goed huurder heeft gedragen. Bij de beantwoording van de vraag of hiervan sprake is, dient de rechter rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, waaronder de vraag of er een voldoende verband bestaat tussen die gedragingen en het gebruik van het gehuurde. Daarvan is in elk geval sprake indien de huurder van (het voornemen tot) die gedragingen op de hoogte was, of daarmee ernstig rekening had te houden, maar heeft nagelaten de in verband daarmee redelijkerwijs van hem te verlangen maatregelen te treffen.'

Gedragingen van derden

Dit betekent dat [art. 7:219 BW](#) geen rechtstreekse aansprakelijkheid voor gedragingen van derden oplevert, als het gaat om gedragingen die in strijd zijn met goed huurderschap. [Art. 7:219 BW](#) ziet primair op schade aan het gehuurde, daarvoor bestaat wel risicoaansprakelijkheid van de huurder.

Dit vertaalt zich ook naar hennep-gerelateerde zaken (zie uitspraken [Hof Den Bosch 12 april 2016](#) en [14 juli 2015](#)).

Ontbreken van wetenschap

Met een beroep op ontbreken van wetenschap kan dus relatief gemakkelijk een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst worden afgewend. Dit leidt echter niet altijd tot een bevredigende uitkomst, omdat vaak moeilijk is vast te stellen of de huurder daadwerkelijk niet betrokken was bij de verboden activiteiten of daarvan op de hoogte was. Om die reden wordt in de jurisprudentie vaak ook geoordeeld dat sprake is van een tekortkoming, doordat de huurder onvoldoende verantwoordelijkheid heeft genomen voor het gehuurde ([Hof Den Bosch 2 juni 2015](#) en [Hof Den Bosch 10 februari 2015](#)):

Bewijslast

Uiteraard kan de huurder zich pas met enige kans op succes beroepen op het ontbreken van wetenschap over de druggerelateerde activiteiten, als dit voldoende aannemelijk is. De bewijslast dat huurder tekort is geschoten, ligt in eerste instantie bij verhuurder maar huurder moet de stellingen van verhuurder wel voldoende gemotiveerd betwisten.

De **Hoge Raad** oordeelde in 2009 over een bijzonder geval van het ontbreken van wetenschap maar waarbij toch tot ontbinding werd besloten. De kleinzoon van huurster had in het schuurtje op de gehuurde standplaats een hennepkwekerij geëxploiteerd. Dit kan als tekortkoming in de naleving van de huurovereenkomst aan de huurster toegerekend worden, aldus de Hoge Raad.

De ratio van **art. 7:219 BW** brengt mee dat onder de schade waarvoor huurster aansprakelijk is mede begrepen is het ten behoeve van de hennepsteelt illegaal aftappen van stroom waardoor de elektrische installatie niet meer voldoet aan de daaraan te stellen veiligheidseisen. De omstandigheid dat **art. 7:219 BW** een aansprakelijkheid van de huurder vestigt voor een tekortkoming die hij niet zelf heeft bewerkstelligd, brengt mee dat het ontbreken van wetenschap dienaangaande wel kan worden meegewogen bij de beoordeling van de vraag of de tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt.

Een bewijsbeding in de algemene voorwaarden, waarin is opgenomen dat overlast in ieder geval wordt aangenomen als in of vanuit het gehuurde middelen als bedoeld in **art. 2 en 3 Opiumwet** worden verstrekt, bereid, verwerkt, verkocht, afgeleverd, geteeld, vervaardigd of aanwezig zijn, zulks zonder dat (nadere) ingebrekestelling vereist is, is volgens **Kantonrechter Middelburg** een beding als bedoeld in onderdeel q van de indicatieve lijst van de Richtlijn 93/13/EEG en van **art. 6:236 onder k BW**, nu daarmee de uit de wet voortvloeiende verdeling van bewijslast ten nadele van huurder wordt gewijzigd. In dit beding wordt immers aangenomen dat reeds sprake is van overlast door, onder meer, de enkele aanwezigheid van verdovende middelen zoals hennep. Het beding is nietig en de verhuurder moet bewijzen dat sprake is geweest van overlast, aldus de kantonrechter.

Beoordeling door de rechter (tenzij-formule)

Uiteraard moet ook in geval van een tekortkoming van de huurder vanwege druggerelateerde activiteiten, sprake zijn van een tekortkoming van voldoende gewicht, die de ontbinding met haar gevolgen kan dragen. De **Hoge Raad** gaf onlangs in een antwoord op prejudiciële vragen nog eens aan dat het toetsingskader voor sociale huurwoningen op dit vlak niet anders is dan bij andere huurwoningen, en dat alle omstandigheden van het geval moeten worden afgewogen.

In de jurisprudentie zijn veel voorbeelden te vinden waarin de huurovereenkomst, ondanks de tekortkoming, niet werd ontbonden vanwege deze belangenafweging. Relevante aspecten zijn bijvoorbeeld: de omvang van de activiteiten, al dan niet (ook) voor eigen gebruik, de rol van derden, minderjarige kinderen, ziekte van de huurder, kenbaar beleid van de verhuurder (zie **Ktr. Den Bosch 30 augustus 2018**, **Ktr. Utrecht 4 april 2018** en **Ktr. Tilburg 20 juli 2016**).

Bestuursrechtelijk optreden, buitengerechtelijke ontbinding

Iedere tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst van de ene partij geeft de andere partij de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden ([art. 6:265 lid 1 BW](#)). Ontbinding kan vervolgens op grond van [art. 6:267 BW](#) zowel in een gerechtelijke procedure als buitengerechtelijk worden ingeroepen. Buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats door middel van een schriftelijke verklaring van de daartoe gerechtigde aan de wederpartij.

Op de hoofdregel dat ontbinding ook buitengerechtelijk mogelijk is, is in het huurrecht een uitzondering gemaakt. Op grond van [art. 7:231 lid 1 BW](#) kan een huurovereenkomst op grond van wanprestatie door de huurder, slechts bij rechterlijke uitspraak worden ontbonden, behoudens het bepaalde in [lid 2 van art. 7:231 BW](#). Deze uitzondering ziet op de situatie waarin een burgemeester is overgegaan tot sluiting van een woning wegens o.a. overtreding van de Opiumwet. In dat geval komt op grond van [art. 7:231 lid 2 BW](#) de verhuurder de bevoegdheid toe om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Uit de wetsgeschiedenis volgt dat de wetgever het onwenselijk achtte dat de verhuurder na sluiting van een woning door de burgemeester, eerst een gerechtelijke procedure zou moeten doorlopen voordat de huurovereenkomst wordt ontbonden. De verhuurde woonruimte kan immers niet worden gebruikt en de huurder biedt meestal geen verhaal. Het voortduren van de huurovereenkomst heeft onder deze omstandigheden weinig zin ([Kamerstukken II, p. 37](#)). Het is voor de verhuurder beter om zo snel mogelijk een nieuwe huurder te vinden. Zo nodig kan vanwege de nieuwe huurovereenkomst opheffing van het besluit tot sluiting van de woning worden gevraagd.

Uit de jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat de woning gesloten is door de burgemeester, de verhuurder de bevoegdheid geeft om de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. De ontbinding dient plaats te vinden door middel van een schriftelijke verklaring van de verhuurder aan de huurder. De buitengerechtelijke ontbinding kan alleen gedurende de sluitingsperiode worden ingeroepen.

Dit alles lijkt eenvoudig, echter om tot gedwongen ontruiming over te gaan, is alsnog een vonnis noodzakelijk.

Omdat ontruiming van een woning een inmenging vormt in het door [art. 8 EVRM](#) beschermde recht op respect voor een woning van een bewoner, moet eenieder die het risico loopt van een inbreuk op dat woonrecht, de mogelijkheid hebben om de proportionaliteit van de maatregel te laten beoordelen door een onafhankelijke rechtelijke instantie. Hieruit volgt dat, ook in het geval dat de bestuursrechter heeft geoordeeld dat de burgemeesterssluiting rechtmatig is, de civiele rechter moet beoordelen of ontbinding en ontruiming van de woning niet disproportionele maatregelen zijn en of het beroep van de verhuurder op [art. 7:231 lid 2 BW](#) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is.

[Gerechtshof Den Haag](#) overweegt daarover in zijn uitspraak van 25 oktober 2016: 'voor de conclusie dat een buitengerechtelijke ontbinding op grond van [art. 7:231 lid 2 BW](#) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, zal slechts plaats zijn in uitzonderlijke omstandigheden.'

Bezwaar of beroep

Uit recente rechtspraak blijkt dat er niet zomaar sprake is van 'uitzonderlijke omstandigheden'. Zo oordeelde [Gerechtshof Den Haag](#) dat het feit dat de huurder een oudere alleenstaande vrouw is en drie jaar op een zwarte lijst wordt geplaatst géén redenen zijn om te oordelen dat het beroep van de verhuurder op [art. 7:231 lid 2 BW](#) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Eenzelfde oordeel volgt in een ander arrest van [Gerechtshof Den Haag](#), waarbij door de huurder het woonbelang van een minderjarig kind wordt aangevoerd.

Over wat het gevolg is voor de buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst, indien het bestuursrechtelijke sluitingsbesluit in Bezwaar of beroepbezwaar of beroep ongedaan wordt gemaakt, is de jurisprudentie verdeeld (zie uitspraken van [Hof Den Bosch 24 januari 2012](#) en [3 juni 2014](#)).

Een en ander maakt dat de buitengerechtelijke ontbinding voor de verhuurder weliswaar een iets gemakkelijker weg biedt om tot beëindiging te komen, maar uiteindelijk toch een belangenafweging wordt gemaakt in het kader van [art. 8 EVRM](#). Deze lijkt inhoudelijk weer sterk op de belangenafweging bij toepassing van de tenzij-formule van [art. 6:265 lid 1 BW](#).

Deze Practice note is onderdeel van OpMaat Huurrecht⁺, het platform voor de juridische professional op het gebied van huurrecht. De gekleurde teksten verwijzen naar onderdelen van OpMaat Huurrecht⁺, zoals uitspraken en wetsartikelen of externe websites. Gratis OpMaat Huurrecht⁺ uitproberen? Vraag een proefabonnement aan en ontvang 2 weken gratis toegang.

VRAAG GRATIS PROEF AAN

