



*“Mr. E.D. van Tellingen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW). Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: [www.wvtadvocaten.nl](http://www.wvtadvocaten.nl) of u kunt bellen met 036 - 82 00 322 of e-mailen naar [vantellingen@wvtadvocaten.nl](mailto:vantellingen@wvtadvocaten.nl)”*

## Ontruiming bij huurachterstand gaat niet zomaar!

Een achterstand in de huurbetaling betekent niet dat je automatisch je huurhuis uitgezet kan worden. De verhuurder heeft hoe dan ook toestemming nodig van de rechter om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen en de huurwoning te ontruimen. Vaak is de rechter pas bij een huurachterstand van minimaal 3 maanden geneigd om toestemming te geven voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming.

Het is echter geen wettelijke regel dat je bij minimaal 3 maanden huurachterstand je huis uit moet. De rechter zal altijd rekening houden met de persoonlijke omstandigheden van de huurder. De rechter kan de huurder ook nog wat extra tijd geven om de huurachterstand op korte termijn in te lopen. Verder kan de rechter de gevraagde toestemming onthouden omdat de belangen van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan de belangen van de verhuurder bij toewijzing van de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming.

### Advies aan huurder

De rechter kan ook de gevraagde

ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming afwijzen als de huurder een deugdelijke betalingsregeling aanbiedt bij de verhuurder en aangeeft dat hij bereid is de huurachterstand zo snel als mogelijk in te lopen.

De kantonrechter heeft overigens de bevoegdheid de huurder van woonruimte een “terme de grace” te geven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. De huurder krijgt dan ten hoogste een maand om alsnog de achterstallige huurpenningen te betalen.

Tenslotte geldt dat ontbinding uiteraard niet zal plaatsvinden als de verhuurder aantoonbaar zelf in verzuim is, omdat hij bijvoorbeeld zijn onderhoudsverplichtingen niet is nagekomen.

### Kom eens langs bij ons op kantoor!

Ons kantoor heeft veel ervaring met deze procedures en kan u daarbij dan ook goed helpen. Vaak kunnen wij al snel - meestal dezelfde dag nog - beoordelen of het zinvol is verweer te voeren tegen de verhuurder. Die beoordeling kost u bij ons op kantoor helemaal niets!