



hafkamp
groenewegen



Zorgplicht achtergebleven inboedel bij ontruiming

W hafkamp.nl

E info@hafkamp.nl

T 088-0322100

In dit artikel behandelen we de volgende onderwerpen:

Algemene inleiding

Privaatrecht versus bestuursrecht

Kosten

Wisselend gemeentelijk beleid

Bevoegdheden op basis van Algemene wet bestuursrecht

Gewijzigde wetgeving

Aansprakelijkheid vernietiging inboedel

Conclusies

VNG Handreiking

Zorgplicht achtergebleven inboedel bij ontruiming

Inleiding

Een door de gerechtsdeurwaarder uitgevoerde ontruiming van een pand op basis van een gerechtelijke uitspraak levert de interessante vraag op of iemand verantwoordelijk is voor de afvoer en/of opslag van de op de openbare weg achtergebleven zaken. Zo ja, wie? De huurder zelf, de verhuurder, de gerechtsdeurwaarder of de gemeente? Veronderstelt de regierol van de gerechtsdeurwaarder bij een gedwongen ontruiming, waarbij hij bepaalt wat er gebeurt in het pand en wie de woning binnentreedt, tevens een zorgplicht ten aanzien van achtergelaten zaken? Decennia lang is hierover een discussie gevoerd. In dit artikel wordt er nader op ingegaan, waarbij de gewijzigde regelgeving ook aan bod komt. Het onderscheid in een ontruiming van een woning of van een bedrijfsruimte is dan belangrijk.

Privaatrecht versus bestuursrecht

De gerechtsdeurwaarder is in beginsel niet verantwoordelijk voor hetgeen gebeurt met de inboedel na het plaatsen ervan op de openbare weg. Zijn wettelijke taak is de ontruiming uit te voeren. Hij heeft geen zorgplicht ten aanzien van de ontruimde inboedel. Dit is vaste rechtspraak van de burgerlijke rechter en de Kamer voor Gerechtsdeurwaarders. De door de gerechtsdeurwaarder uit te voeren ontruiming beperkt zich tot het plaatsen van de goederen aan de openbare weg.

De tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis geschiedt ingevolge art. 555 e.v. Rv, zijnde een wet in formele zin. Een dergelijke bepaling derogert aan regelgeving van lagere rang zoals de algemene plaatselijke verordening (APV). Hoewel meestal in strijd wordt gehandeld met het gemeentelijke verbod om zonder een vergunning goederen onbeheerd op de openbare weg te plaatsen, kan de gemeente een ontruiming derhalve niet verbieden.

De gemeente is op basis van de APV echter wel bevoegd om, zodra zij bestuursdwang toepast naar aanleiding van de op de openbare weg achtergebleven inboedel, de daadwerkelijk gemaakte kosten ervan te verhalen op de overtreder van de APV, te weten de huurder en/of verhuurder (niet de gerechtsdeurwaarder, zie Raad van State inzake gemeente Brunssum, 7 november 2001, RVS:2001:AD5810).

De opdrachtgevende verhuurder heeft het in zijn macht om de overtreding te voorkomen ondanks dat hij een ontruiming mag doen laten plaatsvinden op basis van een rechterlijk ontruimingsvonnis (zie Raad van State inzake gemeente Naarden, 17 juli 2002, RVS:2002:AE5429). Een gedwongen ontruiming levert dus een botsing op tussen het privaatrecht en het bestuursrecht. Op basis van het privaatrecht is de verhuurder gerechtigd om de inboedel op de openbare weg te doen plaatsen, terwijl het bestuursorgaan gerechtigd is de kosten ervan te verhalen op de huurder en/of verhuurder.



Kosten

Mocht de verhuurder door de gemeente aangesproken worden tot betaling van de kosten, is hij op zijn beurt weer gerechtigd om deze kosten van bestuursdwang te verhalen op de ex-huurder. Bij bedrijfsruimte dient de verhuurder dan een apart vonnis te verkrijgen. De kosten van de afvoer en het opslaan van ontruimde zaken uit een bedrijfspand mogen niet als executiekosten van de ontruimingstitel worden opgevoerd.

In praktijk gaat de verhuurder pas over tot dagvaarding indien de huurder genoeg verhaal biedt. Bij een woningontruiming lijkt het erop dat de kosten van bestuursdwang als nakosten kunnen worden aangemerkt. Dit levert het juridisch voordeel op dat deze kosten wel direct als executiekosten kunnen worden opgevoerd. Bedenk dat als de aangezegde ontruiming op het laatst geannuleerd wordt, de gemeente ook gerechtigd is de kosten van de voorbereidende werkzaamheden in rekening te brengen.



Wisselend gemeentelijk beleid

De taak van de gemeente, aan wie de gerechtsdeurwaarder op grond van art. 14 Gerechtsdeurwaarderswet moet laten weten waar en op welk tijdstip de ontruiming zal plaatsvinden, alsook de aard en omvang van de te ontruimen inboedel, is het bewaken van de openbare orde en veiligheid. Art. 14 van de Gerechtsdeurwaarderswet bepaalt dat alvorens over te gaan tot de executie van een executorialie titel tot ontruiming van onroerende zaken, van een woonwagen of woonschip, de gerechtsdeurwaarder aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de ontruiming plaats zal vinden, kennis geeft van het tijdstip waarop hij tot executie zal overgaan.

Dit houdt in dat de gemeente ~ uit hoofde van haar publieke taak ~ de door de huurder achtergelaten inboedel mag / moet afvoeren, althans bederfelijke waar en planten worden direct vernietigd, terwijl enigszins kostbare inboedel ten behoeve van de schuldenaar wordt opgeslagen (uit hoofde van zaakwaarneming, zie art. 6:198 BW). Bedenk dat het beleid ten aanzien van het opslaan van de goederen uit hoofde van zaakwaarneming per gemeente (enorm) verschilde.

Uit de rechtspraak volgde dat een gemeente niet gedwongen kon worden om als zaakwaaknemer ten behoeve van de huurder van een woning op te treden (zie rechtbank Zutphen 25 augustus 2004, RBZUT:2004:AQ8910). Ook de verhuurder of de gerechtsdeurwaarder kan hiertoe in beginsel niet gedwongen worden. Dit is slechts het geval in zeer uitzonderlijke omstandigheden waarbij de openbare orde en veiligheid in het geding is (bijvoorbeeld ten aanzien van de drankvoorraad bij een café, afgewerkte olie bij een garagebedrijf of autobanden, visnetten, chemische stoffen uit een bedrijfspand). In dit verband is het raadzaam dat de gerechtsdeurwaarder voorzorgsmaatregelen treft.

Bevoegdheden op basis van de Algemene wet bestuursrecht

De Algemene wet bestuursrecht regelt de verwijdering en opslag van inboedels, met inbegrip van een retentierecht voor de gemaakte (opslag)kosten. Ingevolge art. 5:29 Awb is de gemeente bevoegd tot het afvoeren en opslaan van daarvoor vatbare zaken voor zover de toepassing van bestuursdwang dit vereist. Op grond van art. 5:30 Awb moet de gemeente de inboedel minimaal dertien weken bewaren, tenzij het gevaarlijke stoffen of bederfelijke waar betreft (art. 5:30 lid 1 Awb) of als de verschuldigde kosten van opslag (en verkoop) onevenredig hoog worden in verhouding tot de waarde van de inboedel (art. 5:30 lid 2 Awb, waarbij een minimale termijn van 2 weken in acht moet worden genomen, ook als het waardeloze, reeds beschadigde of besmeurde inboedel betreft). Na dertien weken kunnen de zaken verkocht worden of "gratis" aan een derde in eigendom worden overgedragen. De zaken mogen na dertien weken ook worden vernietigd.

De economische waarde van de afgevoerde inboedel wordt meestal door een door de gemeente ingeschakelde taxateur bepaald, zodra de zaken aan de openbare weg zijn geplaatst. Bij een inboedel die weinig waard is, kan worden gekozen voor een schatting door een medewerker (BOA) van de gemeente.

De beslissing of de inboedel wordt opgeslagen, ligt dus bij de gemeente; niet bij de gerechtsdeurwaarder. Hij heeft daarmee geen bemoeienis! De deurwaarder stelt de waarde van de inboedel niet vast.

Gewijzigde wetgeving

Per 1 april 2021 is er nieuwe wetgeving tot stand gekomen. De gemeente treedt op als een soort van zaakwaarnemer. Art. 556 Rv is aangevuld met een nieuw lid 3. Dit houdt in dat de gemeente voortaan gedwongen wordt om op te treden.

Art. 556 Rv:

“1. De gedwongen ontruiming geschiedt door een deurwaarder.

2. Deze kan zich doen bijstaan door een of twee getuigen, wier naam en woonplaats hij in dat geval in zijn proces-verbaal zal vermelden en die dit stuk mede zullen tekenen.

3. Het college van burgemeester en wethouders draagt ten laste van de executant zorg voor het meevoeren en opslaan van de roerende zaken die zich in de tot bewoning bestemde ontruimde onroerende zaak bevonden. De artikelen 5:29 en 5:30 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing. Bij gebreke van betaling binnen de door het college gestelde termijn, kan het college het verschuldigde bedrag van de executant invorderen bij dwangbevel.”

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het meevoeren en opslaan van ontruimde zaken na een woningontruiming. Het gaat dan om een (particuliere) huurwoning of een koopwoning. Ook een woonwagen wordt gezien als woonruimte (art. 7:235 BW).

Het lijkt erop dat een woonboot of woonschip niet als woonruimte mag worden aangemerkt, omdat het geen (gedeelte van een) gebouwde onroerende zaak is. De reden van de woningontruiming, zoals wanbetaling, overlast of criminele activiteiten, speelt geen rol. Bij een ontruiming van bedrijfsruimte (bedrijfspan, garagebox) is de gemeente niet verplicht voor afvoer en opslag zorg te dragen.

De gemeentelijke taak vangt aan zodra de inboedel op de openbare weg wordt geplaatst door de door de gerechtsdeurwaarder ingeschakelde ontruimploeg. Bedenk dat zonder toestemming van de met de ontruiming belaste gerechtsdeurwaarder de woning niet mag worden betreden. De gemeente moet ervoor zorgen dat een geschikte en afdoende opslaglocatie beschikbaar is waar de inboedel naartoe vervoerd kan worden. Opslag veronderstelt dat de inboedel beschermd wordt tegen weersinvloeden, ongedierte en andere oorzaken van beschadiging. De gemeente kan ervoor kiezen om een adequate verzekering tegen verlies en diefstal af te sluiten. Normaliter zal het gemeentelijk afvalbedrijf of stadswerken de klus oppakken. Art. 556 lid 3 Rv maakt een einde aan de grote verschillen in gemeentelijk beleid ten aanzien van woningontruiming.

Deze verschillen waren ontstaan, omdat een gemeente niet gedwongen kon worden om als zaakwaarnemer ten behoeve van de huurder op te treden. In de ene woonplaats stond de gemeente klaar om de ontruimde inboedel (al dan niet kosteloos) direct op te slaan, terwijl in de andere plaats de gemeente helemaal niet in actie kwam met als gevolg dat de achtergebleven inboedel dagenlang onbeheerd bleef en sommige buurtbewoners “ermee vandoor gingen” of hun grof vuil bij de ontruimde spullen neerzetten.



Een van de achterliggende gedachten bij de wetwijziging is dat de gemeente een (maatschappelijke) zorgplicht heeft ten aanzien van haar inwoners. Dit veronderstelt dat de gemeente (actief) contact zoekt met de huurder. Misschien heeft de inwoner (en zijn gezin) meer problemen en kan de gemeente hulp bieden.

De kans is groot dat een ontruimde inwoner geen dak meer boven zijn hoofd heeft. Hij heeft dan (crisis)opvang nodig. De op grond van art. 14 van de Gerechtsdeurwaarderswet ontvangen mededeling van de gerechtsdeurwaarder over het tijdstip en adres van de ontruiming geeft de gemeente de bevoegdheid om de Basisregistratie personen te raadplegen om te ontdekken wie er woont en wie wellicht (schuld)hulp nodig heeft.

De gemeente moet zelf in actie komen. Ze kan in het kader van handhavingsbeleid geen last onder dwangsom opleggen ten aanzien van het opruimen van de ontruimde spullen. De kosten van het toepassen van bestuursdwang (zaakwaarneming) kunnen worden doorberekend aan de executant (verhuurder of hypotheekbank), die de kosten op zijn beurt moet zien te verhalen op de schuldenaar.

Als de gemeente de kosten verhaalt op de schuldeiser, is er sprake van een bestuursrechtelijke geldschuld als bedoeld in art. 4:85 Awb. De schuld vloeit immers voort uit een wettelijk voorschrift, dat een verplichting tot betaling aan een bestuursorgaan regelt, te weten art. 556 lid 3 Rv. Doordat er sprake is van een bestuursrechtelijke geldsom is titel 4.4 Awb op de rechtsverhouding van toepassing. De gemeente heeft de mogelijkheid een dwangbevel uit te vaardigen indien de executant de schuld aan de gemeente niet vrijwillig betaalt. De slotzin van art. 556 lid 3 Rv is in werking getreden per 1 januari 2023. Een dwangbevel levert een executoriale titel op, die vervolgens zo nodig met toepassing van de voorschriften van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten uitvoer kan worden gelegd.



Aansprakelijkheid vernietiging inboedel

In het verlengde van de problematiek over wie zich over de achtergebleven ontruimde inboedel en/of zaken moet ontfermen, kan de vraag worden gesteld of de verhuurder aansprakelijk is voor de zaken die vernietigd zijn (in plaats van opgeslagen). In het algemeen is de verhuurder hiervoor niet aansprakelijk. Als de huurder op de hoogte is van de voorgenomen ontruiming ~ hetgeen hij geacht wordt te zijn als de gerechtsdeurwaarder bij (openbaar) exploitatie de ontruiming tegen een bepaalde dag aanzegt ~ en heeft nagelaten het pand zelf leeg te (laten) halen, is er geen sprake van een onzorgvuldige ontruiming. In dit kader komt een verblijf in detentie ook voor risico van de huurder (zie rechtbank Rotterdam 21 april 2021, RBROT:2021:3614). Als de verhuurder er bovendien vanuit mocht gaan dat de opslagkosten hoger zouden zijn dan de geringe waarde van de weinige achtergebleven inboedezaken, is hij niet gehouden de schade te vergoeden wegens de vernietiging van de inboedel. Dit zou slechts anders zijn als de huurder erin slaagt te bewijzen dat zijn (aangekochte) inboedel nog waardevol was en nog aanwezig was in de woning. Van de verhuurder hoeft niet te worden verwacht dat een inventarisatielijst (met foto's) van de achtergebleven inboedel wordt opgesteld. Op 23 december 2022 bevestigt de Hoge Raad (HR:2022:1941) dat in geval van een onzorgvuldige ontruiming, de stelplicht en bewijslast van het bestaan van schade naar aanleiding hiervan, bij de huurder ligt. Als aannemelijk is dat er schade is geleden, moet de rechter deze schade schatten. Soms gaat het mis voor de gerechtsdeurwaarder.

Als de deurwaarder de huurder tijdens de ontruiming niet waarschuwt voor de mogelijkheid van vernietiging door de gemeente van de aan de openbare weg geplaatste inboedel en de huurder niet anderszins hiervan op de hoogte is gesteld, is hij aansprakelijk voor de vernietiging van de inboedel (zie gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 9 april 2019, GHARL:2019:3170). In dit kader is het raadzaam dat de deurwaarder bij het bevel tot ontruiming of de aanzegging tegen een bepaalde dag het gemeentelijke beleidsstuk, waarin de procedure over het opslaan of afvoer van de inboedel beschreven is, betekent.

Conclusies

1a. Bij een woningontruiming hoeft de deurwaarder zich niet bekommeren over de achtergebleven inboedel. De gemeente moet dit doen. De kosten van afvoer en opslag kunnen in rekening gebracht worden bij de verhuurder (niet bij de deurwaarder!), mits deze kosten qua gemaakte arbeidsuren en gebruikt materieel (takelwagen, huur opslagcontainer) redelijk zijn. Bedenk dat slechts de kosten tot dertien weken van opslag in rekening gebracht kunnen worden. Bij wanbetaling aan de kant van de verhuurder kan de gemeente een dwangbevel ten laste van de verhuurder uitvaardigen. De kosten van afvoer en opslag kunnen als nakosten worden aangemerkt en dus als executiekosten. Het is raadzaam om deze kosten door de rechter die het vonnis heeft gewezen, nadat de rekening ontvangen is, te laten begroten conform art. 237 lid 4 Rv. Dit gebeurt middels een verzoekschrift waarvoor geen griffierecht verschuldigd is. De rechter geeft dan een bevelschrift af.

1b. De deurwaarder dient zich bij voorkeur NIET op verzoek van de verhuurder op te stellen als zaakwaarnemer en zich te ontfemen over de achtergelaten inboedel. Mocht hij dit toch doen, dan is het van belang om in samenspraak met de verhuurder te beschikken over een geschikte opslaglocatie en een taxateur in te schakelen. Hoewel een deurwaarder de waarde van de achtergebleven op basis van ervaringsregels globaal kan omschrijven en schatten, kan hij niet de waarde vaststellen. Slechts een taxateur kan taxeren; hij is daartoe geregistreerd (tot 2001 beëdigd). De verhuurder mag ook buiten de deurwaarder om de ontruimde inboedel veiligstellen (of weggooien), zij het dat dan de verhuurder rechtstreeks jegens de huurder aansprakelijk kan worden. Bedenk dat als de inboedel vanwege de economische waarde ervan opgeslagen wordt, er een moment komt waarop de kosten niet langer in verhouding staan tot de waarde van de inboedel. De verhuurder dient dan bij de rechter veiligheidshalve een verklaring voor recht te vorderen dat afstand kan worden gedaan van de inboedel.

Dit is niet handig. Als de gemeente de inboedel had opgeslagen, mag de inboedel na dertien weken verkocht, weggegeven of vernietigd worden.

2a. Bij een ontruiming van een bedrijfsruimte kan de gemeente (onverplicht) optreden als zaakwaarnemer door de achtergebleven zaken af te voeren of op te slaan. De deurwaarder dient na te gaan of de gemeente dit toch doet en of de kosten ervan in rekening worden gebracht bij de verhuurder. Bedenk dat de gemeente de kosten van bestuursdwang in rekening kan brengen bij de verhuurder, zij het dat de gemeente hiervoor geen dwangbevel kan uitvaardigen, want art. 557 lid 3 Rv is niet van toepassing op een ontruiming van een bedrijfspand. De gemeente dient bij wanbetaling de verhuurder te dagvaarden. De verhuurder dient op zijn beurt de huurder (in vrijwaring) te dagvaarden om tot verhaal van deze kosten te komen. Gezien het voordeel van het uitoefenen van bestuursdwang, waardoor de gemeente zich na dertien weken kan ontdoen van de opgeslagen zaken, heeft het de sterke voorkeur de gemeente de zaken te laten afvoeren en opslaan en de kosten voor lief te nemen. Mocht de deurwaarder dit toch doen, dan geldt het relaas van conclusie 1b.

VNG Handreiking

Een handreiking over het afvoeren en opslaan van inboedels bij een woningontruiming is te vinden in een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, VNG Realisatie versie 4.0, december 2022. Hierin is onder meer vastgelegd dat de kosten van bestuursdwang mogen worden doorbelast aan de executant (verhuurder). Een rechtstreekse doorbelasting aan de gerechtsdeurwaarder is niet toegestaan, zij het dat een mededeling aan de verhuurder via het adres van de gerechtsdeurwaarder wel is toegestaan voor zover de deurwaarder nog in behandeling heeft. De gemeente is vrij het beleid te bepalen aan wie en onder welke voorwaarden zij de inboedel teruggeeft. Een gemeente mag de inboedel niet vasthouden totdat de kosten van afvoer en opslag zijn betaald door de executant.

De huurder hoeft immers deze kosten niet te betalen, zij het dat de executant deze kosten mag verhalen op de huurder.

Op grond van art. 5:29 lid 2 Awb moet de gemeente van het afvoeren en opslaan een proces-verbaal opmaken. Een afschrift hiervan moet worden afgegeven aan de huurder.

In geval van een onbekend adres van de huurder kan het proces-verbaal openbaar betekend worden door de gerechtsdeurwaarder. Het proces-verbaal hoeft niet op ambtseed opgesteld te worden. Het kan dus ook door een toezichthouder of een BOA opgesteld worden. De detaillering van het proces-verbaal, bij voorkeur aangevuld met foto's, draagt bij aan de bewijskracht van de akte. De gemeente mag haar taak om een proces-verbaal op te stellen uitbesteden aan de gerechtsdeurwaarder. Bedenk dat zo'n proces-verbaal van afvoer en opslag ~ in tegenstelling tot het proces-verbaal van ontruiming ~ niet ambtsedig door de deurwaarder wordt opgesteld. Het opstellen van een proces-verbaal van afvoer en opslag is immers geen ambtelijk taak van een gerechtsdeurwaarder.

De gemeente mag haar taak om de inboedel af te voeren en/of op te slaan ook uitbesteden, ook aan woningcorporaties. Zo kan het opslaan van de inboedel in een container of het afvoeren van waardeloze zaken worden overgelaten aan de al aanwezige ontruimploeg (die reeds voor de gerechtsdeurwaarder wordt ingeschakeld om de inboedel van uit de woning op de openbare weg te plaatsen). Bedenk dat de ontruimploeg dan twee opdrachtgevers heeft: de gerechtsdeurwaarder voor de ontruiming en de gemeente voor het afvoeren en/of opslaan van de inboedel.

Voor wat betreft de aanwezigheid van achtergelaten huisdieren (honden, katten, konijnen, knaagdieren, vogels, reptielen) bij een ontruiming en de eigenaar ervan niet kan worden getraceerd, neemt de contactpersoon van de gemeente contact op met het dierenasiel. Een medewerker van het dierenasiel komt het dier ophalen. Het dier wordt voor een periode van maximaal dertien weken opgevangen.

Na afloop van deze termijn geeft de gemeente toestemming aan het dierenasiel om het dier te herplaatsen. De kosten ervan (inenting, chippen, medicijnen) vallen onder het afvoeren en opslaan van zaken.

10 mei 2023.

Mr. M.P.M. (Thijs) van Lierop



hafkamp groenewegen

Contact

Amsterdam
Weerdestein 117-A
1083 GH

Dordrecht
Burg. de Raadsingel 93
33 11 JG

Almere
Versterkerstraat 6
1322 AP

Venlo
Noorderpoort 19
5916 PJ

W hafkamp.nl

E info@hafkamp.nl

T 088-0322100