



Rapport

Datum: 23 september 2005
Rapportnummer: 2005/286

Klacht

Verzoekster klaagt over het optreden van enkele ambtenaren van het regionale politiekorps Flevoland op 8 maart 2004. Met name klaagt zij erover dat de politieambtenaren:

zich hebben gemengd in een civielrechtelijk geschil tussen haar en een huurder;

na inzage in het huurcontract, haar hebben opgedragen de huurder tot en met 15 maart 2004 in de woning toe te laten;

na daartoe door haar te zijn gesommeerd, hebben geweigerd haar woning te verlaten;

haar woorden hebben verdraaid en suggestieve opmerkingen hebben gemaakt om haar uit de tent te lokken.

Beoordeling

Algemeen

Verzoeksters partner verhuurt kamers in zijn woning, alwaar verzoekster ook regelmatig verblijft. Zij neemt af en toe de zaken waar van haar partner, de heer Vr. De heer Vr. had een kamer verhuurd aan de heer X. Op 15 december 2003 heeft hij hem schriftelijk de huur opgezegd en waren zij, volgens verzoekster, mondeling overeengekomen dat X per 1 maart 2004 de woning zou hebben verlaten. Op 8 maart 2004 stond X opeens voor de deur, waarna verzoekster hem de toegang heeft geweigerd. De heer X heeft vervolgens contact opgenomen met de politie om te bemiddelen, omdat hij van mening was dat de huur nog niet was opgezegd. Twee ambtenaren van het regionale politiekorps Flevoland zijn ter plaatse gegaan.

I. Ten aanzien van het zich mengen in een civielrechtelijk geschil

Bevindingen

1. Verzoekster klaagt erover dat de ambtenaren van het regionale politiekorps Flevoland zich in een civielrechtelijk geschil tussen verzoekster en de heer X hebben gemengd.

2. De korpsbeheerder heeft op 11 november 2004 in reactie op de klacht aangegeven dat er zijns inziens getracht is te bemiddelen in het conflict tussen verzoekster en de heer X en dat de betrokken ambtenaren daarbij correct hebben gehandeld. Hij acht de klacht dan ook ongegrond.

3. In de interne klachtprocedure is het handelen van de betrokken ambtenaren ter sprake gekomen. Volgens hun rapportage van 19 april 2004 zijn zij door de wijkagent naar de woning gestuurd om te bemiddelen met de verhuurder van de man die bij hem op het bureau zat, de heer X. Deze man vertelde hem dat hij door zijn verhuurder uit huis was gezet, terwijl de huur nog niet was opgezegd. De politieambtenaren zijn ter plaatse gegaan, alwaar verzoekster de deur opende. Zij vertelde hun dat de verhuurder, de heer Vr., niet aanwezig was maar dat zij de zaken waarnam. Zij hebben verzoekster gevraagd of zij kon aantonen dat de huur van de heer X was opgezegd. Verzoekster heeft vervolgens het huurcontract laten zien en de brief getoond waarin de huur werd opgezegd. Uit deze laatste brief bleek dat de huur per 15 december 2003 was opgezegd, hetgeen volgens hen inhield dat de heer X tot 3 maanden na deze datum, te weten 15 maart 2004, in zijn kamer mocht blijven wonen. Zij hebben verzoekster verteld dat zij voor onderdak moest zorgen voor de heer X, aangezien zijn kamer reeds was verhuurd. Verzoekster gaf aan dat zij nog wel een matras had waarop de heer X zou kunnen slapen. Daarnaast hebben zij de heer X geadviseerd om ander onderdak te zoeken teneinde escalatie te voorkomen en om contact op te nemen met zijn advocaat. Tegenover beide partijen hebben de politieambtenaren meegedeeld dat het een civiele kwestie was, maar dat de heer X wel recht had op de kamer.

Beoordeling

4. Het verbod van vooringenomenheid houdt in dat bestuursorganen zich actief opstellen om iedere vorm van een vooropgezette mening of de schijn van partijdigheid te vermijden.

5. De brief waarin de verhuurder de huur aan de heer X heeft opgezegd, is gedateerd op 15 december 2003. Volgens artikel 7:271, vijfde lid onder b van het Burgerlijk Wetboek dient de verhuurder een opzegtermijn van ten minste drie maanden in acht te nemen. Aan deze bepaling kan volgens het achtste lid van dit artikel worden voorbijgegaan wanneer er instemming is bereikt over de datum van opzegging van de huur (zie Achtergrond, onder 2.).

6. De politieambtenaren konden verzoekster terecht wijzen op de wettelijke opzegtermijn van drie maanden, immers de opzegbrief was gedateerd op 15 december 2003. Het feit dat verzoekster stelt dat was afgesproken dat de heer X al per 1 maart 2004 uit de woning zou zijn vertrokken, doet hieraan niet af. De heer X betwistte immers deze afspraak en verzoekster kon deze op geen enkele wijze aantonen. De politieambtenaren konden er derhalve van uitgaan dat er geen sprake was van instemming tussen beide partijen over het tijdstip van beëindigen van de huur en dat niet aan de termijn van drie maanden kon worden voorbijgegaan.

7. Niet is gebleken dat de politieambtenaren zich in deze civiele kwestie partijdig hebben opgesteld. Zij hebben zich gebaseerd op de feiten zoals deze aan hen kenbaar werden gemaakt. De Nationale ombudsman kan dan ook niet anders oordelen dan dat de

politieambtenaren niet hebben gehandeld in strijd met het vereiste van vooringenomenheid.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

II. Ten aanzien van het opdragen de huurder in de woning toe te laten

Bevindingen

1. Verzoekster klaagt er vervolgens over dat de politieambtenaren haar hebben opgedragen de heer X tot en met 15 maart 2004 in de woning toe te laten. De politieambtenaren hadden X moeten verwijzen naar het Leger des Heils. Ze hadden haar niet moeten dwingen X onderdak te verlenen in haar woning. Dit was een inbreuk op haar privéleven.
2. Volgens de korpsbeheerder heeft verzoekster zelf toegegeven dat de heer X nog tot 15 maart 2004 recht had op de kamer. Zij is niet gedwongen om de huurder toegang te verlenen. De korpsbeheerder acht dit klachtonderdeel ongegrond.
3. De politieambtenaren die ter plaatse waren gegaan hebben in hun rapport van 19 april 2004 verklaard dat verzoekster hun een brief heeft laten zien waarin stond dat de heer Vr. de huur had opgezegd aan de heer X. Deze brief is gedateerd op 15 december 2003. Verzoekster heeft beide politieambtenaren verteld dat de verhuurder (maar ook de huurder) de huur binnen negen maanden, zonder opgaaf van redenen kon beëindigen, wanneer er sprake was van een hostel. Zij heeft dit middels een uitdraai van internet aangetoond. Op deze uitdraai stond volgens de politieambtenaren ook vermeld dat de huurder dan drie maanden de tijd had om ander onderdak te zoeken. Naar aanleiding van deze uitdraai hebben de politieambtenaren verzoekster verteld dat nu de huur per 15 december 2003 was opgezegd, de heer X de woning pas op 15 maart 2004 zou hoeven te verlaten. De politieambtenaren hebben verzoekster verteld dat zij, nu de kamer al was verhuurd, voor onderdak moest zorgen voor X, omdat hij daar naar hun mening recht op had. Verzoekster gaf uiteindelijk toe dat, gezien de brief en de uitdraai van internet, de heer X nog tot 15 maart 2004 recht had op zijn kamer.

Beoordeling

4. Het vereiste van correcte bejegening houdt onder meer in dat een bestuursorgaan burgers zoveel mogelijk op een juiste wijze te woord dient te staan en zich dient te onthouden van opmerkingen die de suggestie kunnen wekken dat het van zijn machtspositie in relatie tot die burger gebruik zou kunnen maken. Dit betekent onder meer dat een politieambtenaar in zijn contacten met burgers zorgvuldigheid dient te betrachten en zich dient te onthouden van opmerkingen die bij de burger de suggestie kunnen opwekken dat er druk op hem wordt uitgeoefend om te voldoen aan verplichtingen, zeker

wanneer die verplichtingen geen wettelijke basis hebben of niet zijn opgelegd door een rechter.

5. Zoals hiervoor onder I.4. en 5. is aangegeven, konden de politieambtenaren ervan uitgaan dat de opzegging van de huur pas op 15 maart 2004 zou ingaan. Verzoekster heeft daar onvoldoende argumenten tegen ingebracht. De politieambtenaren konden er dan ook in redelijkheid van uitgaan dat X nog het recht had de woning te betreden en konden verzoekster hierop wijzen. Uit de informatie die is verstrekt (zie ook onder I.) blijkt niet dat zij hierbij ongeoorloofde druk jegens verzoekster hebben uitgeoefend. Er is onvoldoende reden om de politie een verwijt te maken. De politieambtenaren hebben niet gehandeld in strijd met het vereiste van correcte bejegening.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

III. Ten aanzien van het binnentreden zonder toestemming van verzoekster

Bevindingen

1. Voorts klaagt verzoekster erover dat de politieambtenaren hebben geweigerd de woning te verlaten nadat zij hen daartoe had gesommeerd. Verzoekster heeft hen niet tot de woning toegelaten toen zij aan de deur kwamen voor inlichtingen over het huurgeschil. Toen de heer X de woning betrad, zijn de politieambtenaren met hem meegelopen naar binnen. Verzoekster heeft alle drie gesommeerd de woning te verlaten, maar hieraan gaven zij geen gehoor.

2. De korpsbeheerder acht dit klachtonderdeel niet gegrond. De politieambtenaren zijn door de huurder in de woning toegelaten.

3. Volgens het rapport van de twee politieambtenaren van 19 april 2004 hebben zij aan de heer X gevraagd of zij met hem mee naar binnen mochten gaan. De heer X heeft hun toestemming verleend om de woning te betreden. De heer X beschikte nog over de sleutels van de woning.

Beoordeling

4. Het huisrecht houdt voor bestuursorganen in dat zij buiten de bij of krachtens de wet bepaalde gevallen niet binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner. Wanneer politieambtenaren zonder toestemming van de bewoner de woning willen betreden, dienen zij te beschikken over een schriftelijke machtiging tot binnentreden (zie Achtergrond onder 3.).

5. Vast staat dat de betrokken politieambtenaren geen machtiging bij zich hadden. De Nationale ombudsman gaat uit van de juistheid van de stelling van verzoekster dat zij de

politieambtenaren heeft gesommeerd de woning te verlaten, nu deze door de korpsbeheerder niet is betwist.

6. Van belang is, of verzoekster en de heer X als bewoners konden worden aangemerkt. Een bewoner is degene wiens privé-huiselijk leven zich op een bepaalde plaats afspeelt (zie Achtergrond, onder 5.3.).

Verzoekster is veel in de woning van de heer Vr. aanwezig en neemt zijn zaken waar, maar heeft wel de beschikking over een eigen woning. Haar privé-huiselijk leven speelt zich niet uitsluitend in de woning van de heer Vr. af. Zij kan op basis van dit criterium dus niet als bewoner worden gekwalificeerd. Echter, de Hoge Raad heeft in zijn arrest van 12 juni 1990 bepaald, dat een beheerder/niet-bewoner die intensief gebruikt maakt van de woning onder bepaalde omstandigheden kan worden geacht namens de bewoner te handelen. Maakt deze geen bezwaar dan geschiedt het binnentreden kennelijk niet tegen de wil van de (niet aanwezige) bewoner (zie Achtergrond, onder 5.3. en 5.4.). Gelet op dit arrest mocht verzoekster (namens de heer Vr.) de politieambtenaren weigeren de woning te betreden.

Voor wat betreft het aanmerken van de heer X als bewoner, overweegt de Nationale ombudsman het volgende. Het recht op bewoning van de kamer werd door beide partijen betwist. De heer X beschikte nog wel over de sleutels van de woning, maar zijn spullen stonden niet meer op zijn kamer; zij waren in de schuur geplaatst. Bovendien was de kamer die de heer X tot op dat moment had bewoond inmiddels in gebruik bij een nieuwe huurder. Gelet op deze feiten en omstandigheden is de civielrechtelijke positie van de heer X onduidelijk. Echter, ook in het geval dat hij wel als bewoner is aan te merken, betekent het feit dat hij de politieambtenaren toestemming heeft gegeven om binnen te treden niet, dat zij ook daadwerkelijk naar binnen mochten gaan. In rapport 1998/474 heeft de Nationale ombudsman al eens overwogen dat iedere bewoner de toegang tot een gemeenschappelijke woning kan ontzeggen, ook al geeft een andere bewoner toestemming (zie Achtergrond, onder 5.1.1. en 5.3.). Een en ander betekent dat, nu verzoekster de politieambtenaren in eerste instantie al niet in de woning had toegelaten en zij nadat zij samen met de heer X de woning waren binnentreden hen had gesommeerd het pand te verlaten, de politieambtenaren er niet van konden uitgaan dat zij toestemming hadden tot binnentreden. De politieambtenaren hadden het pand dan ook dienen te verlaten op verzoek van verzoekster.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

IV. Ten aanzien van het verdraaien van woorden en maken van suggestieve opmerkingen

Bevindingen

1. Ten slotte klaagt verzoekster erover dat de politieambtenaren in hun rapport van 19 april 2004 een andere weergave van de gebeurtenissen hebben gegeven dan hoe het in werkelijkheid heeft plaatsgevonden. Er zijn andere bewoordingen gebruikt en houdingen aangenomen, met name door de vrouwelijke politieambtenaar, dan zij in hun rapport hebben opgeschreven. Ook hebben ze niet vermeld dat verzoekster hen drie keer heeft gesommeerd het huis te verlaten en hebben ze ongeveer vijf minuten in hun dienstauto gewacht voordat de huurder bij de woning arriveerde, en niet drie kwartier, zoals zij in hun rapport hebben geschreven. Met andere woorden, de politieambtenaren hebben haar woorden verdraaid en hebben suggestieve opmerkingen gemaakt om haar uit haar tent te lokken.

2. De korpsbeheerder heeft in zijn reactie op de klacht verwezen naar het advies van de klachtencommissie van 19 juli 2004 en zijn eindoordeel in de interne klachtprocedure van 2 augustus 2004. De korpsbeheerder heeft geen enkele grond te twifelen aan de correcte bejegening door de betrokken ambtenaren. Hij acht de klacht, net als in de interne klachtprocedure, ongegrond.

3. De klachtencommissie heeft in haar advies opgemerkt dat zij op grond van de rapportages in het dossier geen reden heeft om aan de correcte bejegening door de betrokken ambtenaren te twifelen.

4. De politieambtenaren hebben in hun rapport van 19 april 2004 opgemerkt dat zij op een duidelijke, doch correcte manier verzoekster te woord hebben gestaan. Zij hebben alleen, wanneer verzoekster zichzelf tegensprak, haar hierop gewezen.

In hun rapport staat vermeld dat zij verzoekster aan de deur hebben gevraagd aan te tonen dat de huur van de heer X was opgezegd. Verzoekster vertelde hun dat zij de papieren zou opzoeken. Het duurde tien minuten voordat zij terugkwam om te vertellen dat ze nog aan het zoeken was. Hierop hebben de politieambtenaren in de auto gewacht tot zij weer terug zou komen. Nadat de politieambtenaren ongeveer drie kwartier hadden gewacht, kwam de heer X aan fietsen. Na kort met hem te hebben gesproken zijn de politieambtenaren met zijn toestemming de woning binnengetroten.

In het rapport is niets opgemerkt over het verzoek van verzoekster aan de politieambtenaren (en de heer X) om de woning te verlaten.

5. Politieambtenaar G. heeft op 12 mei 2004 in het kader van de interne klachtprocedure een rapport opgemaakt. Hierin heeft zij opgemerkt dat zij niet twijfelt aan het rapport van haar twee collega's van 19 april 2004 waarin zij schrijven dat zij verzoekster netjes te woord hebben gestaan. Deze politieambtenaren staan bij haar bekend als correct in hun bejegening.

Beoordeling

6. Het vereiste van correcte bejegening houdt onder meer in dat bestuursorganen burgers als mens respecteren en hen beleefd behandelen.

Uit de standpunten van partijen valt af te leiden dat beide het gesprek verschillend hebben ervaren. Verzoekster voelt zich onheus bejegend, de politieambtenaren hebben het gevoel dat zij verzoekster op een duidelijke, doch correcte manier te woord hebben gestaan.

In het algemeen onthoudt de Nationale ombudsman zich van het geven van een oordeel over een (onderdeel van een) klacht, als de stellingen van verzoekster (op dat punt) lijnrecht staan tegenover de stellingen van het bestuursorgaan en de betrokken ambtenaren. Die situatie doet zich niet voor als er sprake is van feiten of omstandigheden op grond waarvan aan de ene stelling meer betekenis kan worden gehecht dan aan de andere stelling.

In dit geval staat de lezing van verzoekster lijnrecht tegenover de lezing van de betrokken ambtenaren. Uit de bewoordingen van de betrokken ambtenaren in hun rapport leidt de Nationale ombudsman af dat het gesprek moeizaam is verlopen. Zij geven aan dat zij verzoekster op duidelijke, doch correcte wijze te woord hebben gestaan, en dat zij verzoekster, wanneer zij zichzelf tegensprak, daarop hebben gewezen. Ook het feit dat verzoekster aangeeft dat zij diverse keren haar standpunt heeft trachten duidelijk te maken, dat met de heer X mondeling was overeengekomen dat hij per 1 maart 2004 zou zijn vertrokken en het feit dat zij de politieambtenaren en de heer X diverse keren heeft verzocht het pand te verlaten, sterken deze indruk.

Gelet op de volhardendheid waarmee beide partijen aan hun lezing vasthouden, is de Nationale ombudsman van mening dat voor beide lezingen wat valt te zeggen. De Nationale ombudsman acht het zeer wel mogelijk dat verzoekster haar standpunt diverse keren heeft verdedigd en hen heeft verzocht het pand te verlaten. Ook acht de Nationale ombudsman het aannemelijk dat de politieambtenaren op dwingende toon tegen verzoekster hebben gesproken. Een dwingende toon en het niet eens zijn met elkaar maakt deze wijze van communiceren tegenover verzoekster nog niet tot een onjuiste. Niet is gebleken dat de politieambtenaren in strijd met het vereiste van correcte bejegening hebben gehandeld.

In zoverre is de onderzochte gedraging behoorlijk.

7. Met betrekking tot het niet in het rapport vermelden dat verzoekster hen heeft gesommeerd het huis te verlaten en het tijdsverloop vanaf het moment dat de politieambtenaren bij haar aan de deur kwamen, merkt de Nationale ombudsman het volgende op.

Het vereiste van administratieve nauwkeurigheid houdt in dat bestuursorganen secuur werken. Dit brengt met zich mee dat politieambtenaren documenten waarheidsgetrouw

invullen. Ook wanneer een rapport wordt opgemaakt, zal de politieambtenaar zich ervan moeten vergewissen dat het rapport volledig is. De Nationale ombudsman acht het aannemelijk dat verzoekster de politieambtenaren en de heer X diverse keren heeft verzocht het huis te verlaten. Immers, door de korpsbeheerder wordt deze stelling van verzoekster niet betwist. In het rapport van de politieambtenaren is hierover niets terug te vinden. Dit is niet zorgvuldig en in strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

De onderzochte gedraging is in zoverre op dit punt niet behoorlijk.

Voor wat betreft het tijdsverloop onthoudt de Nationale ombudsman zich van een oordeel. Niet is middels mutaties of andere stukken aangetoond, noch is op andere wijze komen vast te staan hoe lang het bezoek aan de woning en het wachten buiten de woning heeft geduurd.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het regionale politiekorps Flevoland te Lelystad, is

gegrond ten aanzien van:

- het binnentreden zonder toestemming van verzoekster, wegens schending van het huisrecht;
- het niet vermelden in het rapport dat verzoekster hen heeft gesommeerd de woning te verlaten, wegens schending van het vereiste van administratieve nauwkeurigheid;

niet gegrond ten aanzien van:

- het zich mengen in een civielrechtelijk geschil;
- het opdragen de huurder in de woning toe te laten;
- de wijze van communiceren tegenover verzoekster.

Ten aanzien van het tijdsverloop tussen het arriveren bij de woning en het binnentreden onthoudt de Nationale ombudsman zich van een oordeel.

Onderzoek

Op 12 augustus 2004 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw Ge. te Almere, met een klacht over een gedraging van het regionale politiekorps Flevoland.

Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de beheerder van het regionale politiekorps Flevoland, werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de beheerder van het regionale politiekorps Flevoland verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Daarnaast werd twee betrokken politieambtenaren de gelegenheid geboden om commentaar op de klacht te geven. Zij maakten van deze gelegenheid geen gebruik.

Tijdens het onderzoek kregen de beheerder van het regionale politiekorps Flevoland en verzoekster de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd de korpsbeheerder een aantal specifieke vragen gesteld.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De korpsbeheerder deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Verzoekster gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

Verzoekschrift van 3 augustus 2004, met bijlagen, waaronder:

- de klachtbrief van verzoekster van 10 maart 2004 aan de klachtencommissie; en
- het advies van de klachtencommissie van 19 juli 2004 aan de korpsbeheerder.

Openingsbrieven van de Nationale ombudsman van 23 september 2004.

Standpunt van de korpsbeheerder van 11 november 2004, met bijlagen, waaronder:

- de mutatie uit het politieregistratiesysteem van 8 maart 2004;
- het rapport van de twee betrokken ambtenaren van 19 april 2004 naar aanleiding van verzoeksters klacht over de gebeurtenissen op 8 maart 2004;
- het rapport van politieambtenaar G. van 12 mei 2004; en
- het oordeel van de korpsbeheerder van 2 augustus 2004 in het kader van de interne klachtenprocedure;

Reactie van verzoekster van 30 december 2004.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

1. Politiewet 1993

1.1. Artikel 2

"De politie heeft tot taak in ondergeschiktheid aan het bevoegde gezag en in overeenstemming met de geldende rechtsregels te zorgen voor de daadwerkelijke handhaving van de rechtsorde en het verlenen van hulp aan hen die deze behoeven."

1.2. Artikel 8, tweede lid

"De ambtenaar van politie die is aangesteld voor de uitvoering van de politietaak heeft toegang tot elke plaats, voor zover dat voor het verlenen van hulp aan hen die deze behoeven, redelijkerwijs nodig is."

2. Burgerlijk Wetboek Boek 7

2.1. Artikel 232

"1. Deze afdeling is uitsluitend van toepassing op huur van woonruimte.

(...)

3. De artikelen 206 lid 3, 270, 271 lid 4, 272, 273, 274, 275, 276, 277 en 281 zijn gedurende negen maanden na het ingaan van de overeenkomst niet van toepassing op huur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of andere woonruimte is verhuurd geweest.

(...)."

2.2. Artikel 271

"(...)

2. Een voor onbepaalde tijd aangegane of voor onbepaalde tijd verlengde huur kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs

overeengekomen dag.

3. De opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. Is ingevolge artikel 266 de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder medehuurder, dan moet de opzegging aan beide echtgenoten of geregistreerde partners afzonderlijk worden gedaan.

4. De opzegging door de verhuurder moet op straffe van nietigheid de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid. Een opzegging door de verhuurder op andere dan de in artikel 274 lid 1 genoemde gronden, is nietig. De huurder moet bij de opzegging worden gevraagd binnen zes weken aan de verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in beëindiging van de overeenkomst.

5. Bij de opzegging moeten de volgende termijnen in acht worden genomen:

a. bij opzegging door de huurder: een termijn gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden;

b. bij opzegging door de verhuurder: een termijn niet korter dan drie maanden, voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden.

6. Een opzegging die in strijd met lid 1, lid 3 of lid 5 onder a is gedaan en een opzegging die op een kortere termijn is gedaan dan die van lid 5 onder b gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

(...)

8. Dit artikel geldt niet, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan."

2.3. Dozy & Huydecoper 2003 (T & C Huurrecht), artikel 7:232 BW, aant. 4.

"4. Hospitaverhuur (lid 3). De bepaling stamt af van de regel in art 7A:1623a lid 1, laatste volzin, die in 1993 is ingevoerd. Beoogd werd om het toegenomen gebrek aan kamers voor jongeren te bestrijden. Inkomsten uit kamerverhuur zijn tot een zeker bedrag (jaarlijks bijgesteld, maar ca. € 3000,00 per jaar) vrijgesteld van inkomstenbelasting. Voorts is de opzeggingsbescherming beperkt voor kamerbewoners die bij een hospes of hospita inwonen, om een eenvoudige beëindiging van de huur mogelijk te maken. Daaraan zijn drie voorwaarden verbonden. In de eerste plaats is de bepaling beperkt tot niet-zelfstandige woonruimte, hetgeen dus meer kan omvatten dan een enkele kamer. Voorts moet de woonruimte deel uitmaken van een (zelfstandige of onzelfstandige) woning, waar de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. De verhuurder hoeft daarvan zelf geen

eigenaar te zijn. Ten slotte mag aan dezelfde huurder in dezelfde woning niet al eerder woonruimte zijn verhuurd, teneinde misbruik te voorkomen. Als aan de voorwaarden is voldaan gelden voor de eerste proefperiode van negen maanden de opzeggingsregels van art. 7:271 wel (dus inclusief de opzegtermijn van drie maanden), maar art. 7:271 lid 4 niet. De verhuurder kan daarom zonder vermelding van gronden opzeggen; een inhoudelijke rechterlijke toets van de opzegging blijft achterwege, behalve in bijzondere gevallen van misbruik. Voorts is de dwingendrechtelijke mogelijkheid van het zelf verhelpen van onderhoudsgebreken en de verrekening van de kosten met de huur (art. 7:206 lid 3) uitgesloten, evenals die van indeplaatsstelling na een geweigerde woningruil (art. 7:270). De totstandkoming van de regeling in 1993 heeft veel voeten in de aarde gehad. Er lijkt echter weinig gebruik van te worden gemaakt; onduidelijk is of de kamerverhuur dientengevolge is gestimuleerd. Zie ook het (regelendrechtelijke) art. 7:244, dat de huurder de bevoegdheid geeft om kamers onder te verhuren, eveneens met het doel de kamernood te lenigen."

3. Binnentreden in een woning

Het binnentreden van een woning tegen de wil van een bewoner, betekent een inbreuk op het huisrecht, welk recht is neergelegd in artikel 12 van de Grondwet (zie Achtergrond, onder 4.). Het eerste lid van dit artikel bepaalt dat het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner alleen geoorloofd is in de gevallen bij of krachtens de wet bepaald, door hen die daartoe bij of krachtens de wet zijn aangewezen. Op grond van artikel 2 van de Politiewet heeft de politie onder meer tot taak hulp te verlenen aan hen die deze behoeven. Voor het verlenen van deze hulp hebben politieambtenaren op grond van artikel 8, tweede lid van de Politiewet toegang tot elke plaats, inclusief woning, voor zover dat redelijkerwijs nodig is (zie Achtergrond, onder 1.). Wanneer ter hulpverlening wordt binnentreden, zijn de voorwaarden van toepassing die in de Algemene wet op het binnentreden (Awbi) zijn gesteld (zie Achtergrond, onder 5.). Dit betekent dat op grond van artikel 2, eerste lid van deze wet een schriftelijke machtiging is vereist voor het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoners. Volgens artikel 2, derde lid is deze schriftelijke machtiging niet vereist, wanneer ter voorkoming of bestrijding van ernstig en onmiddellijk gevaar voor de veiligheid van personen of goederen terstond in de woning moet worden binnentreden. Aldus kan de politie alleen in geval van noodsituaties als bedoeld in artikel 2, derde lid Awbi (een ten opzichte van artikel 8, tweede lid van de Politiewet aanvullende eis) van de bevoegdheid tot binnentreden in een woning zonder toestemming en zonder machtiging gebruik maken.

4. Grondwet

Artikel 12

"1. Het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner is alleen geoorloofd in de gevallen bij of krachtens de wet bepaald, door hen die daartoe bij of

krachtens de wet zijn aangewezen.

2. Voor het binnentreden overeenkomstig het eerste lid zijn voorafgaande legitimatie en mededeling van het doel van het binnentreden vereist, behoudens bij de wet gestelde uitzonderingen.

3. Aan de bewoner wordt zo spoedig mogelijk een schriftelijk verslag van het binnentreden verstrekt. Indien het binnentreden in het belang van de nationale veiligheid of dat van de strafvordering heeft plaatsgevonden, kan volgens bij de wet te stellen regels de verstrekking van het verslag worden uitgesteld. In de bij de wet te bepalen gevallen kan de verstrekking achterwege worden gelaten, indien het belang van de nationale veiligheid zich tegen verstrekking blijvend verzet."

5. Algemene wet op het binnentreden

5.1. Artikel 1

"1. Degene die bij of krachtens de wet belast is met de opsporing van strafbare feiten of enig ander onderzoek, met de uitvoering van een wettelijk voorschrift of met het toezicht op de naleving daarvan, dan wel een bevoegdheid tot vrijheidsbeneming uitoefent, en uit dien hoofde in een woning binnentreedt, is verplicht zich voorafgaand te legitimeren en mededeling te doen van het doel van het binnentreden. Indien twee of meer personen voor hetzelfde doel in een woning binnentreden, rusten deze verplichtingen slechts op degene die bij het binnentreden de leiding heeft.

2. Indien de naleving van de in het eerste lid bedoelde verplichtingen naar redelijke verwachting ernstig en onmiddellijk gevaar oplevert voor de veiligheid van personen of goederen, feitelijk onmogelijk is dan wel naar redelijke verwachting de strafvordering schaaft ten aanzien van misdrijven waarvoor voorlopige hechtenis is toegelaten, gelden deze verplichtingen slechts voor zover de naleving daarvan in die omstandigheden kan worden gevegd.

3. Een persoon in dienst van een bestuursorgaan die zich ingevolge het eerste lid legitimeert, toont een legitimatiebewijs dat is uitgegeven door of in opdracht van dat bestuursorgaan. Het legitimatiebewijs bevat een foto van de houder en vermeldt diens naam en hoedanigheid. Indien de veiligheid van de houder van het legitimatiebewijs vordert dat zijn identiteit verborgen blijft, kan in plaats van zijn naam zijn nummer worden vermeld.

4. De persoon, bedoeld in het eerste lid, die met toestemming van de bewoner wenst binnen te treden, vraagt voorafgaand aan het binnentreden diens toestemming. De toestemming moet blijken aan degene die wenst binnen te treden."

5.1.1. In de Memorie van Toelichting op de Awbi (Tweede Kamer, vergaderjaar 1984-1985, 19 073, nrs. 1-3, p. 21) is nog het volgende opgenomen:

"In beginsel komt, ook naar huidig recht, aan iedere bewoner het recht toe, de toegang tot de gemeenschappelijke woning te ontzeggen, ook al geeft een andere bewoner toestemming tot binnentreden. In een andere opvatting zou de ene bewoner van de andere afhankelijk zijn voor het werkelijke genot van de bescherming van het grondrecht..."

5.2. Artikel 2

"1. Voor het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner is een schriftelijke machtiging vereist, tenzij en voor zover bij wet aan rechters, rechterlijke colleges, leden van het openbaar ministerie, burgemeesters, gerechtsdeurwaarders en belastingdeurwaarders de bevoegdheid is toegekend tot het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner. De machtiging wordt zo mogelijk getoond.

2. Onze Minister van Justitie stelt het model van deze machtiging vast.

3. Een schriftelijke machtiging als bedoeld in het eerste lid is niet vereist, indien ter voorkoming of bestrijding van ernstig en onmiddellijk gevaar voor de veiligheid van personen of goederen terstond in de woning moet worden binnentreden."

5.3. Cleiren & Nijboer 2003, (T & C Sv), Awbi, Inleidende opmerkingen, aant. 5 b.

"5. Begrippen woning, bewoner, binnentreden. (...). b) Bewoner. Bewoner is degene wiens privé-huiselijk leven zich op een bepaalde plaats afspeelt. In geval er meer bewoners zijn, prevaleert de weigering van toegang door de één boven de toestemming van de ander (rapport Nationale ombudsman No 98/474). Die weigering moet expliciet gemaakt worden omdat toestemming van de één geldt als vermoeden van instemming bij alle bewoners (Kamerstukken II 1984/85, 19 073, nr 3, p. 10 en Rb 's-Gravenhage 1 mei 2000, Elronr AA6037). (...). Alleen de bewoner voldoet aan het 'Schutznorm'-criterium: HR 26 maart 2002, nr. 01 432/01. Maar omgekeerd: een beheerder/niet-bewoner die intensief gebruik maakt van de woning kan onder die omstandigheden geacht worden namens de bewoner te handelen. Maakt hij geen bezwaar dan geschiedt het binnentreden kennelijk niet tegen de wil van de (niet aanwezige) bewoner: HR 12 juni 1990, DD 90 338. Ambtenaren hoeven zich er niet van te vergewissen met een bewoner van doen te hebben. Zij mogen op de toestemming van iemand die zich als bewoner voordoet afgaan: HR 22 maart 1994, NJ 1994, 512 en HR 14 november 2000, nr. 244/00. (...)."

5.4. Arrest van de Hoge Raad van 12 juni 1990, DD 90 338

"HR: In aanmerking genomen de f en o in het tot bewijs gebezigd aepv (: Wij zagen dat achter de bar niemand aanwezig was. Op de bovenverdieping zag ik de mij bekende vdB, die verklaarde op dat moment beheerder te zijn. Ik legitimeerde mij en deelde mee dat ik

een onderzoek instelde ogv de Opiumwet. In de keuken zagen wij hash liggen) moet worden aangenomen dat het Hof tot uitdrukking heeft gebracht dat vdB, die als beheerder bij afwezigheid van verd. als diens vertegenwoordiger optrad en als zodanig kennelijk ook kon beschikken over het woongedeelte van het pand, er geen bezwaar tegen heeft gemaakt dat verb'n de keuken welke tot dat woongedeelte behoorde, betraden. Aldus kon het Hof zonder schending van enige rechtsregel beslissen dat verb'n niet tegen de wil van verd. diens woning betraden."