

Noot

De zaak ging om de vraag of de Staat aansprakelijk is voor schade aan het gehuurde als gevolg van een politie-inval. Het betrof bedrijfsruimte voor een drankengroothandel waarin bij een politie-inval 325 Kilo heroïne werd aangetroffen. De schade aan het gehuurde als gevolg van die inval bedroeg € 6.537,60. Het ging voor de Staat kennelijk om een principezaak waardoor de Hoge Raad hierover een principiële uitspraak kon geven.

De vraag of de Staat aansprakelijk is voor strafvorderlijk optreden komt onder meer aan bod in Hoge Raad 13 september 2013.² Stap 1 behelst de vraag of sprake is van rechtmatig strafvorderlijk optreden.³ Zo nee, dan is de Staat aansprakelijk op grond van onrechtmatig handelen. Zo ja, dan komt stap 2: valt de schade buiten het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico van de benadeelde? Zo ja dan volgt stap 3: is er sprake van medeschuld aan de kant van de benadeelde?

Het Hof had geoordeeld dat sprake was van rechtmatig strafvorderlijk optreden en dat deze schade buiten het normale maatschappelijk risico en het normale bedrijfsrisico van de verhuurder viel. De verhuurder zelf kon van de politie-inval ook geen verwijt worden gemaakt. De verhuurder had, zo oordeelde de kantonrechter, de redelijkerwijs van hem te verlangen zorg betracht. Hij had de gebruikelijke navraag gedaan over de achtergronden van de huurder, had in dat kader ook diens legitimatiebewijs en verblijfsvergunning ingezien en de huurbetalingen liepen via de bank. De zaak spitste zich toe op stap 3: de medeschuld.

[Artikel 6:101](#) BW bepaalt dat wanneer sprake is van zaakschade en een derde had die zaak in zijn macht, de medeschuld van die derde aan de benadeelde wordt toegerekend. Vertaald naar deze situatie: de huurder heeft medeschuld (immers: hij had drugs opgeslagen in het gehuurde) en die medeschuld wordt toegerekend aan de verhuurder. Zowel kantonrechter als hof waren hier ook van uitgegaan, maar pasten de billijkheidscorrectie van [artikel 6:101 lid 1 BW](#) in het voordeel van de verhuurder toe. De wettelijke billijkheidscorrectie houdt in:

“met dien verstande dat een andere verdeling plaatsvindt of de vergoedingsplicht geheel vervalt of in stand blijft, indien de billijkheid dit wegens de uiteenlopende ernst van de gemaakte fouten of andere omstandigheden van het geval eist”.

Hierbij overwogen kantonrechter en hof dat de schade op grond van de billijkheidscorrectie geheel voor rekening van de Staat dient te komen aangezien dit voortvloeit uit het beginsel van gelijkheid voor de openbare lasten. Dit wordt ook wel aangeduid met het égalité-beginsel. Dit brengt, aldus kantonrechter en hof, met zich mee dat deze kosten niet door een toevallige verhuurder behoren te worden gedragen, maar door de samenleving. De Staat betwistte dat ruimte bestond voor deze billijkheidscorrectie en stelde in dat kader dat artikel 6:101 lid 2 BW leidt tot een vereenzelviging van huurder en verhuurder. P-G Langemeijer signaleert dat deze uitleg van artikel 6:101 lid 2 BW tot het probleem leidt dat het égalité-beginsel wordt ondergraven.⁴ Hij acht de billijkheidscorrectie voldoende en wil niet zover gaan om artikel 6:101 lid 2 BW buiten toepassing te verklaren. Dat doet de Hoge Raad echter wel. De Hoge Raad komt terug op haar eerdere uitspraak uit 2009⁵ en overweegt dat artikel 6:101 lid 2 BW buiten toepassing blijft wanneer het gaat om de vraag of de Staat op grond van rechtmatig strafvorderlijk optreden aansprakelijk is voor schade aan zaken van

een ander dan de verdachte. De Hoge Raad overwoog hierbij dat de wetgever bij de invoering van lid 2 niet het oog had op deze situatie.⁶

Dit is dan ook een principiële uitspraak en dit is goed nieuws voor verhuurders. De schade aan het gehuurde als gevolg van een politie-inval valt op de Staat te verhalen zonder dat het verwijt dat de huurder kan worden gemaakt enige rol speelt. Uiteraard blijft het mogelijk dat de verhuurder zelf een verwijt kan worden gemaakt als gevolg waarvan de schade gedeeltelijk of zelfs geheel voor rekening van de verhuurder blijft. Zo overwoog de Kantonrechter Dordrecht⁷ dat de verhuurder een verwijt van de (rechtmatige) politie-inval kon worden gemaakt doordat deze niet had gevraagd naar de kredietwaardigheid van de huurder, instemde met contante huurbetaling, volstond met een kopie van een Roemeens legitimatiebewijs, etc.

De vraag rijst of de verhuurder verplicht is om eerst te proberen de schade op de huurder te verhalen. In deze zaak had de Staat aangevoerd dat de huurder een borg had gestort. Het hof oordeelde echter dat de door de huurder gestorte borg al voor achterstallige huur was aangewend. De verhuurder is niet verplicht om de schade op de huurder te verhalen nu geen sprake is van een subsidiaire aansprakelijkheid zoals bij borgstelling. Bij het instellen van een vordering jegens de huurder kan de verhuurder overigens geconfronteerd worden met de bewijsregel van artikel 7:218 BW die inhoudt dat alle schade behoudens schade aan de buitenzijde vermoed wordt door de huurder te zijn ontstaan.⁸ Op basis van dit arrest zal het voor verhuurders het meest eenvoudig zijn om de Staat aan te spreken. De Staat kan eventueel regres op de huurder nemen.

Opmerking verdient dat het bestuursrechtelijke kostenverhaal aanzienlijk nadeliger voor de verhuurder is. De Raad van State stelt dermate vergaande eisen aan verhuurders dat een verhuurder in de praktijk vrijwel niet ontkomt aan bestuursrechtelijk kostenverhaal ten aanzien van (bijvoorbeeld) de ontmanteling van een hennepplantage.⁹ Zo oordeelde de Raad van State dat een verhuurder die 800 woningen beheert daarop regelmatige controles moet toepassen.¹⁰ Het valt moeilijk te verklaren dat de civiele rechter het égalité-beginsel honoreert, waardoor deze schade bij een redelijke zorg van de verhuurder ten laste van de samenleving komt in plaats van ten laste van een tamelijk willekeurige verhuurder, maar de Raad van State daaraan onrealistisch zware eisen stelt.

Voetnoten

1.

Egbert Schelhaas is advocaat.

2.

Hoge Raad 13 september 2013, [ECLI:NL:HR:2013:BZ7396](#), [NJ 2014/467](#) met noot J.B.M. Vranken. Het ging hierbij om aansprakelijkheid voor materiële en immateriële schade als gevolg van voorarrest en een daaraan voorafgaande arrestatie.

3.

Zie randnummer 2 van de noot van J.B.M. Vranken onder Hoge Raad 13 september 2013 (noot 1).

4.

Randnummer 2.16 van de conclusie van P-G mr. F.F. Langemeijer, 2 juni 2017, [ECLI:NL:PHR:2017:478](#).

5.

Hoge Raad 2 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ1708, *WR* 2010/2, *NJ* 2010/95 (*Wherestad*). Dit arrest was het standaard-arrest ten aanzien van de aansprakelijkheid van de Staat jegens een verhuurder voor de schade als gevolg van een rechtmatige inval.

6.

Vergelijk Hoge Raad 30 oktober 2015, [ECLI:NL:HR:2015:3197](#), *NJ* 2016/171, waarin de Hoge Raad aangaande een rechtsovergang onder algehele titel overwoog dat de wetgever niet had gedacht aan het voorliggende geval en de Hoge Raad [art. 421a](#) Rv om die reden zelf aanvulde.

7.

Rechtbank Dordrecht (Sector kanton) 12 mei 2011, ECLI:NL:RBDOR:2011:BQ5181.

8.

Rechtbank Middelburg (Sector kanton) ECLI:NL:RBMID:2009:BL0030, Rechtbank Noord-Holland (Sector kanton, locatie Alkmaar) 21 januari 2015, ECLI:NL:RBNHO:2015:1391 en ten aanzien van een contractueel afwijkend bewijsvermoeden Rechtbank Rotterdam 3 maart 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:2742.

9.

Mr. E.H.H. Schelhaas 'Bestuursrechtelijke complicaties voor de verhuurder en hoe hennep telende huurders bestuursrechtelijke risico's voor verhuurders opleveren', *TvHB* 2016/6.

10.

Raad van State 19 oktober 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT8557.