

## Onderhuur – woonruimte: gebruik onderhuurder in strijd met huurovereenkomst; hoofdhurovereenkomst ontbonden; huurovereenkomst met onderhuurder voort...

Ktr. Amsterdam 24-07-2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:5267, m.nt. mr. J.A. Tuinman

**Instantie**

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter)

**Datum**

24 juli 2017

**Magistraten**

Mr. L. van Berkum

**Zaaknummer**

5509447 CV EXPL 16-32828

**Noot**

mr. J.A. Tuinman

**Folio weergave**

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

**Vakgebied(en)**

Huurrecht / Huur van woonruimte

Huurrecht / Algemeen

**Brondocumenten**

ECLI:NL:RBAMS:2017:5267, Uitspraak, Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 24-07-2017

**Wetgeving**

(art. 7:269 lid 1-2, 7:214 en 7:231 BW)

### Essentie

**Onderhuur – woonruimte: gebruik onderhuurder in strijd met huurovereenkomst; hoofdhurovereenkomst ontbonden; huurovereenkomst met onderhuurder voortgezet; (on)voorwaardelijke beëindigingsvordering**

### Samenvatting

*Huurder dient als huurder erop toe te zien dat zijn onderhuurder de bepalingen van de hoofdhurovereenkomst nakomt. Onderhuurder heeft de woonruimte in strijd met de bestemming gebruikt als hotel. De hoofdhurovereenkomst tussen verhuurder en huurder wordt ontbonden omdat het gehuurde niet uitsluitend als woning is gebruikt. Dat onderhuurder zich voortaan aan de regels voor B&B houdt, kan de reeds opgetreden tekortkoming niet ongedaan maken. Gelet op de omvang van de door de brandweer in 2016 geconstateerde toeristische verhuur en de geconstateerde strijd met regelgeving ten aanzien van (brand)veiligheid, maakt dat deze tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. De ontbinding en ontruiming jegens huurder is toewijsbaar. De omstandigheid dat huurder niet in het gehuurde verblijft, doet hieraan niet af. Hij heeft de verplichting om ervoor zorg te dragen dat de woning leeg wordt opgeleverd. De onderhuurder van de woning komt bescherming toe uit hoofde van art. 7:269 lid 1 BW. Vaststaat dat huurder de woning heeft onderverhuurd aan onderhuurder en het gehuurde contractueel een zelfstandige woning betreft. Dat de Gemeente in 2013 naar bestuursrechtelijke regelgeving heeft beslist dat de woning geen zelfstandige woonruimte meer betreft vanwege onderhuur aan verschillende personen en niet in zijn geheel als één woning wordt gebruikt, maakt het voorgaande civielrechtelijk niet anders. Aan de orde is de vraag of onderhuurder thans zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Onderhuurder bewoont vanaf de sluiting van de logiesverblijven door de Gemeente en na heropening daarvan, het gehuurde alleen. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat onderhuurder voldoet aan de vereisten van art. 7:269 lid 1 BW, zodat na beëindiging van de hoofdhurovereenkomst de onderhuurovereenkomst van rechtswege door verhuurder wordt voortgezet. Ingevolge art. 7:269 lid 2 BW heeft de verhuurder pas na beëindiging van de huur de mogelijkheid om in rechte te vorderen dat deze huur zal eindigen. Gevolg hiervan is dat de vorderingen van verhuurder jegens onderhuurder om de uitspraak tegen huurder te gehengen en gedogen en het gehuurde te ontruimen, niet toewijsbaar zijn.*

## Partij(en)

*Eiseres in conventie, verweerster in voorwaardelijke reconventie:*

Oosteinde Monumenten B.V., gevestigd te Amsterdam

*Gemachtigde:*

mr. P.J. Sandberg

tegen

*Gedaagde:*

1 Mohammed Ragab, wonende te Almere

*Gemachtigde:*

mr. F.J. Jacobs

*Gedaagde in conventie, eiser in reconventie:*

2 Cahit Yasar Karamanli, wonende te Amsterdam

*Gemachtigde:*

mr. R. Jacobs

## Uitspraak

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter Amsterdam) 24 juli 2017

(...)

## GRONDEN VAN DE BESLISSING

### Feiten in conventie en voorwaardelijk reconventie

#### 1.1

Sinds 3 juni 2010 verhuurt Oosteinde aan Ragab de woonruimte aan de Sint Luciensteeg 19 te Amsterdam (hierna ook: de woning). Het gehuurde bestaat uit drie woonlagen, gelegen boven een souvenirwinkel.

#### 1.2

Ingevolge de huurovereenkomst is het gehuurde bestemd om te worden gebruikt als woonruimte, waarbij het huurder is toegestaan het gehuurde (gedeeltelijk) onder te verhuren. Het is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, niet toegestaan het gehuurde een andere bestemming te geven.

#### 1.3

Ragab exploiteert een horeca-onderneming. Hij heeft de woning aanvankelijk gehuurd om deze onder te verhuren aan zijn personeel. Oosteinde was hiervan bij het aangaan van de huurovereenkomst op de hoogte.

#### 1.4

In juni 2014 heeft Ragab de woning onderverhuurd aan Karamanli. Karamanli heeft zich vervolgens ingeschreven op de woning en melding gemaakt bij de gemeente dat hij de woning gaat verhuren in het kader van Bed & Breakfast (B&B). In de huurovereenkomst tussen Ragab en Karamanli is gebruik als B&B toegestaan.

#### 1.5

Op verzoek van de Gemeente Amsterdam heeft de brandweer op 31 maart 2016 een inspectie in de woning uitgevoerd. Bij brief van 31 maart 2016 heeft de brandweer daarover aan de Gemeente onder meer het volgende bericht:

“(...) Op elke verdieping is links en rechts een verblijfsruimte. (...) Op de 1e en de 2e verdieping vormen de twee verblijfsruimtes één logiesverblijf doordat er 2 kamers per verdieping worden verhuurd. Op de 3e verdieping kunnen de kamers apart worden verhuurd.

In totaal hebben wij in de twee logiesverblijven 3 toeristen aangetroffen. In het hele gebouw hebben wij in totaal 17 slaappleaatsen aangetroffen.

Op basis van de aangetroffen situatie hebben wij geconstateerd dat dit gebouw feitelijk gebruikt wordt als hotel. (...)”

### Advies

Onze conclusie is dat in het object sprake is van een vlucht- en brandonveilige situatie. De brandweer acht het noodzakelijk dat deze situatie zo spoedig mogelijk wordt beëindigd en adviseert het Stadsdeel hiervoor passende maatregelen te nemen. (...)”

## 1.6

Bij besluit van 31 maart 2016 heeft de Gemeente Oosteinde en Karamanli gelast het gebruik van de woning als logiesgebouw/hotel/short stay appartementen onmiddellijk te staken en gestaakt te houden en zij heeft de woning voor in ieder geval drie maanden gesloten. In het besluit is verder onder meer bepaald:

“(…)

Op de derde verdieping troffen de toezichthouders (...) Karamanli aan, in het verblijf aan de voorkant. Hij verklaarde een B&B te hebben en te wonen op deze verdieping. De toezichthouders troffen echter lege kasten, een lege ijskast en geen kleding, zoals schoenen aan. Wel lagen er matrassen op de vloer. Eén van de matrassen zag er beslapen uit. (...)

Karamanli verklaarde dat hij hier slaapt en dat hij werkt in de winkel en dat zijn eten in de ijskast van de winkel ligt. (...)

Op basis van de aangetroffen situatie komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van woningen (...) maar van strijdig gebruik en overtreding. De overtreding is niet legaliseerbaar, omdat wij geen nieuwe hotels willen in dit gebied. Dit betekent dat er, naast de strijdigheid met de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit, de Woningwet en de Wabo aspect brandveilig gebruik, ook sprake is van strijd met het bestemmingsplan. (...).”

## 1.7

Bij brief van 21 september 2016 heeft Oosteinde de huurovereenkomst met Ragab buitengerechtelijk ontbonden. Deze ontbinding is echter nietig.

## 1.8

Op 25 oktober 2016 hebben Ragab als verhuurder en Karamanli als huurder een overeenkomst gesloten, waarin onder meer het volgende is bepaald:

“(…)

1. Verhuurder doet per direct afstand van alle rechten en plichten die opkomen uit de huurovereenkomst met Oosteinde (...) en stelt huurder in zijn plaats;
2. Huurder aanvaardt per direct de indeplaatsstelling en alle rechten en plichten die zijn verbonden aan de huurovereenkomst d.d. 3 juni 2010. Huurder verklaart bekend te zijn met de voornoemde huurovereenkomst.
3. Huurder verklaart verhuurder te vrijwaren voor eventuele aanspraken van Oosteinde (...) opkomend uit voornoemde huurovereenkomst, voor zoveel deze aanspraken betrekking hebben op de periode na ondertekening van deze overeenkomst. (...).”

## 1.9

Nadat Karamanli een bedrijfsplan heeft geschreven, heeft hij op 31 oktober 2016 de sleutels terug ontvangen van de Gemeente onder de voorwaarden dat hij zich aan de B&B regels zal houden.

## Vordering

### in conventie:

#### 1

Oosteinde vordert bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

- de tussen Oosteinde en Ragab bestaande huurovereenkomst per datum vonnis te ontbinden met veroordeling van Ragab het gehuurde binnen 8 dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen;
- Karamanli te veroordelen het tegen Ragab te wijzen vonnis te gehangen en gedogen en het gehuurde per datum vonnis te ontruimen, met veroordeling van gedaagden in de proceskosten.

#### 2

Oosteinde stelt hiertoe dat Ragab toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst door toe te laten dat Karamanli het gehuurde heeft uitgebaat als hotel. Nu Karamanli niet woont in het gehuurde en het gehuurde als hotel uitbaat, komt hem geen huurbescherming ex artikel 7:269 lid 1 BW toe.

#### 3

Gedaagden hebben verweer gevoerd. Op de stellingen van partijen zal hieronder voor zover van belang nader worden ingegaan.

### in voorwaardelijke reconventie:

#### 4

Karamanli vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad

- a. indien wordt geoordeeld dat hem huurbescherming ex. artikel 7:269 lid 1 BW toekomt:
- primair:
  - te verklaren voor recht dat Karamanli nodeloos in rechte is betrokken;
  - Oosteinde te veroordelen tot vergoeding van de volledige proceskosten;
- subsidiar:
- te verklaren voor recht dat Oosteinde onrechtmatig heeft gehandeld jegens Karamanli door hem niet als huurder te accepteren;
  - Oosteinde te veroordelen tot vergoeding van de door Karamanli geleden schade;
  - Oosteinde te veroordelen in de proceskosten;
- b. indien de vorderingen in conventie worden toegewezen:
- te verklaren voor recht dat Oosteinde ten gevolge van de door Karamanli verrichte werkzaamheden ongerechtvaardigd is verrijkt;
  - Oosteinde gehouden is tot vergoeding van de daardoor geleden schade ten bedrage van € 19.617,70, vermeerderd met rente;
  - Oosteinde te veroordelen in de proceskosten.

## 5

Karamanli stelt daartoe in de eerste plaats dat hij in het gehuurde woont en daarom als onderhuurder huurbescherming ex artikel 7:269 lid 1 BW geniet. Hij drijft in het gehuurde een B&B en houdt zich thans aan de daarvoor geldende regels. Als hij door Oosteinde niet in de gelegenheid wordt gesteld om de huurovereenkomst van Ragab over te nemen, leidt hij daardoor schade en wordt Oosteinde ongerechtvaardigd verrijkt. Karamanli stelt grote investeringen te hebben gedaan in het gehuurde.

## 6

Oosteinde heeft verweer gevoerd. Op de stellingen van partijen zal hieronder voor zover van belang nader worden ingegaan.

## Beoordeling

### in conventie en in reconventie:

## 7

Gelet op de nauwe samenhang zullen de vorderingen in conventie en in reconventie gezamenlijk worden behandeld.

## 8. Ragab

Vaststaat dat tussen Oosteinde en Ragab een huurovereenkomst bestaat, waarbij het aan Ragab is toegestaan de woning onder te verhuren. Dat heeft hij ook gedaan aan zijn personeel en uiteindelijk aan Karamanli. Tevens staat vast dat in de huurovereenkomst is bepaald dat de bestemming van het gehuurde wonen is. Met het rapport van de brandweer van haar inspectie en het besluit van de Gemeente Amsterdam heeft Oosteinde, tegenover het verweer van Karamanli, voldoende gesteld om te kunnen concluderen dat Karamanli de woning niet (alleen) als woning gebruikte maar ook exploiteerde als hotel met op dat moment 17 slaappleatsen. Dat deze niet allemaal werden gebruikt, maakt het voorgaande niet anders. Karamanli heeft ter zitting bovendien verklaard dat hij toen niet volledig op de hoogte was van de regels die gelden ten aanzien van B&B-verhuur, maar dat hij zijn bedrijfsplan daar nu op heeft aangepast. Daarmee staat vast dat het gehuurde in strijd met de bestemming van de huurovereenkomst is gebruikt. Gedaagden voeren nog aan dat Oosteinde van dit strijdig gebruik op de hoogte was omdat haar bestuurder Durgaram in 2014 (en 2015) in het gehuurde is geweest in verband met vervanging van de cv-ketel, maar dat doet aan het voorgaande niet af. Oosteinde betwist op dat moment gezien te hebben dat de onderverhuur meer inhield dan B&B en gesteld noch gebleken is dat zij daarmee heeft ingestemd. Nu gedaagden niet nader concreet hebben toegelicht dat het op dat moment in 2014/2015 voor Durgaram helder moest zijn dat de onderverhuur meer inhield dan B&B, kan niet worden geconcludeerd dat Oosteinde met het strijdig gebruik heeft ingestemd. Daarbij geldt dat de inspectie pas in maart 2016 heeft plaatsgevonden.

Als huurder dient Ragab erop toe te zien dat zijn onderhuurder ook de bepalingen uit de hoofdhuurovereenkomst nakomt. Nu Karamanli in strijd met de bestemming van de huurovereenkomst heeft gehandeld, is Ragab ten opzichte van Oosteinde tekortgeschoten in de nakoming van de verplichtingen van deze huurovereenkomst. Hij heeft zich immers jegens Oosteinde gebonden dat het gehuurde uitsluitend als woning zou worden gebruikt, hetgeen niet het geval is geweest. Dat Karamanli zich voortaan aan de regels voor B&B houdt, kan de reeds opgetreden tekortkoming niet ongedaan maken. Gelet op de omvang van de door de brandweer in 2016 geconstateerde toeristische verhuur en de geconstateerde strijd met regelgeving ten aanzien van (brand)veiligheid, maakt dat deze tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Daarbij geldt dat Karamanli, gelet op de stelling hiervoor, al sinds 2014 op deze wijze het gehuurde heeft geëxploiteerd. In aanmerking is verder genomen dat Oosteinde, als vastgoedondernemer van een groot aantal panden, stelt door het besluit van de Gemeente bij de Gemeente in een kwaad daglicht te zijn gekomen en dat dat zijn onderneming schaadt. Door op te treden tegen de huurder/ onderhuurder tracht zij dit weg te nemen. Tot slot geldt dat is gebleken dat Ragab niet onwelwillend tegen beëindiging van de huurovereenkomst staat. Conclusie van het bovenstaande is dan ook dat de vordering tot ontbinding en ontruiming jegens Ragab dan ook toewijsbaar is. De omstandigheid dat Ragab niet in het gehuurde verblijft, doet hieraan niet af. Hij heeft verplichting om ervoor zorg te dragen dat de woning leeg wordt opgeleverd.

## 10

Als de in het ongelijk gestelde partij zal Ragab in de proceskosten van Oosteinde worden veroordeeld.

## 11. Karamanli

Karamanli voert aan dat hem als onderhuurder van de woning bescherming toekomt uit hoofde van artikel 7:269 lid 1 en dat Oosteinde daarom jegens hem niet ontvankelijk is in haar vorderingen. Vaststaat dat Ragab de woning heeft onderverhuurd aan Karamanli en het gehuurde contractueel een zelfstandige woning betreft. Dat de Gemeente in 2013 naar bestuursrechtelijke regelgeving heeft beslist dat de woning geen zelfstandige woonruimte meer betreft vanwege onderhuur aan verschillende personen en niet in zijn geheel als één woning wordt gebruikt, maakt het voorgaande civielrechtelijk niet anders. Karamanli stelt dat hij op de derde verdieping van de woning woont en bij de Gemeente staat ingeschreven op de woning. Ter zitting heeft de uitbater van de souvenirwinkel, U. Kaya, ook verklaard dat Karamanli in de woning woont. Oosteinde betwist echter dat Karamanli in de woning zijn hoofdverblijf heeft en heeft daartoe het inspectierapport van de brandweer overgelegd. Hieruit volgt dat de brandweer bij de inspectie in 2016 geen persoonlijke spullen van Karamanli heeft aangetroffen en de kledingkasten op de derde verdieping leeg waren, evenals de ijskast. Wat hier ook van zij, aan de orde is de vraag of Karamanli thans zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Onbetwist is gebleven dat Karamanli vanaf de sluiting van de logiesverblijven door de Gemeente en na heropening daarvan, het gehuurde alleen bewoont. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat Karamanli voldoet aan de vereisten van artikel 7:269 lid 1 BW, zodat geconcludeerd moet worden dat na beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst de onderhuurovereenkomst van rechtswege door Oosteinde wordt voortgezet. Ingevolge artikel 7:269 lid 2 BW heeft de verhuurder pas na beëindiging van de huur de mogelijkheid om in rechte te vorderen dat deze huur zal eindigen. Gevolg hiervan is niet dat Oosteinde niet-ontvankelijk is in haar vorderingen jegens Karamanli, maar dat deze niet toewijsbaar zijn.

## 12

Als de in het ongelijk gestelde partij wordt Oosteinde in conventie veroordeeld in de proceskosten van Karamanli.

## 13

Voor dat geval heeft Karamanli, zoals hiervoor vermeld onder 4a, vorderingen in voorwaardelijke reconventie ingesteld. Deze zullen echter worden afgewezen. Tussen partijen bestond debat of Karamanli zijn hoofdverblijf in de woning had en of hij dan ook een beroep kon doen op huurbescherming. In dat geval kan niet worden geoordeeld dat door Oosteinde Karamanli nodeloos in rechte heeft betrokken, dan wel onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door hem niet eerder als huurder te accepteren. Daarbij geldt dat voor de datum van dit vonnis de huurovereenkomst tussen Ragab en Oosteinde nog niet was beëindigd.

## 14

De vorderingen onder 4b zijn onder de voorwaarde ingesteld dat het beroep op huurbescherming wordt afgewezen. Dat is niet in het geval, zodat de voorwaarde waaronder deze vorderingen zijn ingesteld niet is vervuld. De vorderingen zullen daarom niet als ingesteld worden beschouwd en er zal dan ook niet op worden beslist.

## 15

Als de in het ongelijk gestelde partij in reconventie wordt Karamanli veroordeeld in de proceskosten in reconventie van Oosteinde. Deze worden echter gelet op de samenhang met de conventie begroot op nihil.

## BESLISSING

De kantonrechter:

### in conventie:

#### tegen Ragab

- I. ontbindt de tussen Oosteinde en Ragab bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak Sint Luciensteeg 19 te Amsterdam;
- II. veroordeelt Ragab om deze onroerende zaak met al wie en al wat zich daarin vanwege Ragab bevindt, binnen 8 dagen na de betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en met overgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Oosteinde te stellen, welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;
- III. veroordeelt Ragab in de kosten van het geding aan de zijde van Oosteinde, tot op heden begroot op:

|              |          |
|--------------|----------|
| exploot      | € 81,41  |
| salaris      | € 400,00 |
| griffierecht | € 117,00 |
| totaal       | € 598,41 |

voor zover van toepassing, inclusief btw;

- IV. veroordeelt Ragab tot betaling van een bedrag van € 50 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Ragab niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

#### tegen Karamanli

- IV. wijst de vorderingen af;
- V. veroordeelt Oosteinde in de kosten van het geding aan de zijde van Karamanli, tot op heden begroot op € 400 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw;
- V. veroordeelt Oosteinde tot betaling van een bedrag van € 50 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Oosteinde niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

#### tegen Ragab en Karamanli

- VI. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- VII. wijst het meer of anders gevorderde af;

### in reconventie:

- VIII. wijst de vorderingen af;
- IX. veroordeelt Oosteinde in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Karamanli begroot op nihil.

## Noot

Auteur: mr. J.A. Tuinman

## Noot

Eerste punt van aandacht in verband met het hierboven geselecteerde vonnis, is de wijze waarop de kantonrechter het hebben van hoofdverblijf bij een aanspraak op onderhuurbescherming krachtens artikel 7:269 BW toetst. Het begrip hoofdverblijf wordt in de wet nergens gedefinieerd en moet daarom nader ingevuld worden aan de hand van de omstandigheden van het geval en tegen de achtergrond en strekking van de desbetreffende wetsbepaling waarin het hebben van het hoofdverblijf in het gehuurde als eis wordt gesteld.<sup>[1]</sup> Uit de strekking van artikel 7:269 lid 1 BW volgt niet dat het hebben van het hoofdverblijf in het gehuurde voor de onderhuurder een duurzaam karakter moet hebben. In bovenvermeld vonnis toetst de kantonrecht daarom alleen of de onderhuurder *op dit moment* zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Dat lijkt op de toets van het hebben van hoofdverblijf ter bepaling of echtgenoten en geregistreerd partners op grond van artikel 7:266 BW medehuurder zijn.<sup>[2]</sup> Terwijl voor het medehuurderschap ex artikel 7:267 en 7:268 BW wel een duurzaam karakter van het hebben van hoofdverblijf in het gehuurde is vereist.

Het tweede punt van aandacht is van processuele aard. Lid 2 van artikel 7:269 BW bepaalt dat, *nadat* de verhuurder de

onderhuurovereenkomst heeft voortgezet, de verhuurder kan vorderen dat de door hem voortgezette (onder)huurovereenkomst op een door de kantonrechter te bepalen tijdstip zal eindigen. Betekent “*nadat*” dat de verhuurder steeds eerst een procedure tegen de hoofdhuurder tot beëindiging (of ontbinding) van de hoofdhuur moet voeren en pas als deze procedure met succes is afgerond de verhuurder ontvankelijk is in zijn vordering om de voortgezette onderhuurovereenkomst te beëindigen? Nee, niet als men deze vordering voorwaardelijk instelt. Het is vaste rechtspraak dat de vordering tot beëindiging van de hoofdhurovereenkomst gecombineerd kan worden met een voorwaardelijke vordering tegen de onderhuurder ter beëindiging van de voortgezette onderhuurovereenkomst. Namelijk op voorwaarde dat de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd en dat voldaan is aan de vereisten van artikel 7:269 lid 1 BW.<sup>[1]</sup> Daarnaast is het onder omstandigheden ook nog mogelijk in kort geding de onderhuurder te ontruimen, tenminste als voldoende aannemelijk is dat de onderhuurder geen beroep toekomt op lid 1 van artikel 7:269 BW of dat de voortgezette onderhuurovereenkomst op grond van lid 2 van artikel 7:269 BW beëindigd zal worden.<sup>[4]</sup>

In de praktijk worden de vorderingen tegen zowel hoofd- als onderhuurder nog (te) vaak onvoorwaardelijk ingesteld. Ook in deze zaak had de verhuurder naast de vordering tegen de hoofdhuurder tot beëindiging van de hoofdhurovereenkomst, alleen een onvoorwaardelijke vordering tot ontruiming ingesteld tegen de onderhuurder. Omdat de verhuurder ervan uitging dat de onderhuurder géén aanspraak zou kunnen maken op de onderhuurbescherming van artikel 7:269 lid 1 BW, had deze laatste vordering strikt genomen zelfs niet ingesteld hoeven worden. De onderhuurder valt in dat geval immers binnen de categorie “de zijnen” van de huurder. Had de verhuurder zijn vordering tot beëindiging van de hoofdhuur wel gecombineerd met een voorwaardelijke (subsidiare) vordering tot beëindiging van de voortgezette onderhuurovereenkomst (ex artikel 7:269 lid 2 BW), dan had die vordering goede kans van slagen gehad. Gegeven de omstandigheden van de hierboven weergegeven zaak is het aannemelijk dat de rechter beslist had dat van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij de onderhuurovereenkomst voortzet (artikel 7:269 lid 2 sub c BW). Nu ziet de verhuurder zich dus onnodig genoodzaakt een tweede procedure op te tuigen.

#### Voetnoten

[\[1\]](#)

Zie *Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/74* en *Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/383*. In de jurisprudentie wordt dit nader ingevuld door te onderzoeken waar iemands persoonlijke levensbelangen zijn gevestigd, waarvoor relevant is waar het gezin verblijft, waar de huurder slaapt, zijn administratie bijhoudt, etc. Vgl. Hof Amsterdam 6 november 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC3131.

[\[2\]](#)

Vgl. Ktr. Eindhoven 15 oktober 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:6054, *WR* 2016/18, m.nt. J.K. Six-Hummel.

[\[3\]](#)

Zie HR 3 juni 1983, ECLI:NL:PHR:1983:AG4604, *NJ* 1984, 4, (*St. Joseph/Van Kollenburg*), Rb. Amsterdam 5 december 2005, ECLI:NL:RBAMS:2005:AV5129, *WR* 2006/27 m.nt. F. van der Hoek.

[\[4\]](#)

HR 4 december 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4282, *NJ* 1982, 113 (*Rijnberg/St. Volkshuisvesting Uden*).