

Onderverhuur aan toeristen, mag dat (wel)?

26-09-2014 11:34

Het verhuren van woningen via websites zoals airbnb, Wimdu of Ownersdirect.com is *'hot and happening'*. Veel vastgoedeigenaren dan wel huurders gaan hiertoe over omdat er betrekkelijk eenvoudig (veel) geld mee kan worden verdiend. Zo vertelde een vriend mij onlangs heel enthousiast dat hij zijn huurwoning voor 10 dagen aan zes Grieken had verhuurd tegen € 250 per nacht. Tel uit zijn winst. Maar mag dat eigenlijk wel? En zo nee, wat kunt u als vastgoedeigenaar daartegen doen wanneer uw huurder dat doet?

Stel dat die vriend van mij (ik noem hem voor het gemak 'Jan') de woning huurt voor € 700 per maand. Feitelijk exploiteert Jan de woning op de wijze die alleen de eigenaar/verhuurder toekomt en is om deze reden in beginsel niet toegestaan. Welke juridische mogelijkheden heeft u dan als eigenaar/verhuurder om een einde te maken aan die situatie?

Wat zegt de wet?

Op grond van de wet geldt dat onderhuur verboden is, ook als die slechts van korte duur is, indien de verhuurder niet uitdrukkelijk instemt met de onderhuur. Dit is in beginsel slechts anders wanneer de huurder zelf in de woning verblijft (er zijn "hoofdverblijf" heeft) en een deel daarvan, bijvoorbeeld een kamer, aan een derde verhuurt. De wet biedt dus slechts gedeeltelijk uitkomst. Om die reden kiezen verhuurders er vaak voor om onderhuur in een huurovereenkomst volledig uit te sluiten.

De huurovereenkomst

Doorgaans is in de huurovereenkomst bepaald dat zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder het geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven van een huurwoning niet is toegestaan. Indien een huurder hiermee in strijd handelt, is aldus sprake van illegale onderhuur en dus wanprestatie en kan ontbinding van de huurovereenkomst worden gevorderd alsmede vergoeding van de geleden schade.

Interessant om hierbij op te merken is dat het gerechtshof Amsterdam recent heeft bepaald dat – naast een woningcorporatie - ook een particuliere verhuurder de kosten kan claimen in verband met het noodzakelijke onderzoek naar en de bestrijding van illegale onderverhuur, zoals bijvoorbeeld de kosten voor het inschakelen van een onderzoeksbureau of de kosten die een beheerder in dit kader heeft gemaakt. Voorts heeft het hof bepaald dat een onderhuurder die illegaal onderverhuurt gehouden is de genoten winst af te dragen aan de verhuurder. Uit mijn bovenstaande voorbeeld blijkt dat – over slechts één maand (!) – de winst alleen al € 1.800 bedraagt (10 nachten x € 250 minus de huur van € 700), welk bedrag dus door verhuurder van de onderhuurder kan worden gevorderd.

Vanzelfsprekend geldt het bovenstaande ook bij de verhuur van een "sociale huurwoning". Voor dergelijke woningen geldt dat verhuurder gebonden is aan een maximale huurprijs van afgerond € 700. De huurprijs van dergelijke woningen wordt kunstmatig laag gehouden, zodat die verhuurd kunnen worden aan mensen die te weinig verdienen om de markthuur te betalen. Commerciële exploitatie van dat soort woningen is daarom uit den boze.

Gederfde winst

Overigens hoeft verhuurder niet (eens) aan te tonen dat er sprake is van 'gederfde winst'. De Hoge Raad heeft

voor dergelijke gevallen namelijk bepaald dat de wet aan de rechter de vrijheid verleent om de schade te begroten op het bedrag van de door die wanprestatie genoten winst. De wet brengt mee dat niet noodzakelijk is dat concreet nadeel door de benadeelde wordt aangevoerd; voldoende is dat de aanwezigheid van enige schade aannemelijk is. Kortom, ook in dit geval van illegale onderhuur kan een onderverhuurder worden 'geplukt'.

Recent heeft het gerechtshof van Den Haag nog een interessant arrest gewezen over een zaak waarin onderhuur contractueel was uitgesloten, maar huurder de woning toch op marktplaats aanbood (waarbij hij schreef te willen onderverhuren omdat hij zou intrekken bij zijn vriendin). Alhoewel er nog niet feitelijk was onderverhuurd (de woning werd immers slechts aangeboden op marktplaats), stelt het hof de *poging* de woning onder te verhuren gelijk aan het onderverhuren en oordeelt vervolgens dat deze poging ook leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Een laatste voorbeeld

Stel nu eens dat Jan geen huurder is maar appartementseigenaar (een gerechtigde tot een appartementsrecht). Is Jan dan (wel) bevoegd tot verhuur over te gaan aan toeristen? Ook dan moet Jan op zijn tellen passen. Appartementseigenaars zijn namelijk gebonden aan hetgeen is bepaald in de splitsingsakte van de vereniging van eigenaars. In die (standaard) akte is vaak de bepaling opgenomen dat een appartement bestemd is om gebruik te worden als 'woning'. Het gerechtshof heeft eind vorig jaar bepaald dat tijdelijke verhuur aan toeristen moet worden aangemerkt als 'bedrijfsmatige exploitatie' en (dus) niet als gebruik als woning. Op grond van voornoemde bepaling uit de splitsingsakte oordeelde het hof dat de tijdelijke verhuur niet is toegestaan. Met andere woorden: Jan kan in principe niet zonder toestemming van de vereniging van eigenaars zijn appartement tijdelijk aan toeristen verhuren.

Floris Havelaar

Floris Havelaar is werkzaam bij Van Diepen Van der Kroef Advocaten, hij is bereikbaar op 020-5747474

BEZOEKTIPS VOOR CORPORATIES:

7 oktober: [Woningbeleggers Dag: De verkopers aan zet](#)

10 november: [Woningcorporaties na de enquête](#)

11 december: [De investeringsopgave van zorgvastgoed en corporatiebezit](#)