

JHV 2017/31

B&B, Wanprestatie, Onderhuurbescherming

GEGEVENS

Instantie	Rechtbank Amsterdam (Sector kanton)
Datum uitspraak	24-07-2017
Publicatie	JHV 2017/31 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 7, 2017
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:RBAMS:2017:5267
Zaaknummer	5509447 CV EXPL 16-32828
Overige publicaties	ECLI:NL:RBAMS:2017:5267 WR 2018/10 met annotatie van J.A. Tuinman
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Van Berkum
Partijen	de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid OOSTEINDE MONUMENTEN B.V., gevestigd te Amsterdam, eiseres in conventie, verweerster in voorwaardelijke reconventie, nader te noemen: Oosteinde, gemachtigde: mr. P.J. Sandberg, tegen 1. [gedaagde 1], wonende te [woonplaats], gedaagde, nader te noemen: [gedaagde 1], gemachtigde: mr. F.J. Jacobs 2. [gedaagde 2], wonende te [woonplaats], gedaagde in conventie, eiser in reconventie, nader te noemen: [gedaagde 2], gemachtigde: mr. R. Jacobs.
Regelgeving	- - -

SAMENVATTING

Het gaat in deze zaak om een onderhuurder die in een woning met een vergunning van de gemeente een B&B is gestart. De huurder heeft de woning met toestemming onderverhuurd aan de onderhuurder, maar mocht de woning alleen als woonruimte gebruiken. De gemeente heeft geconstateerd dat de woning door de onderhuurder feitelijk als hotel werd gebruikt en heeft het pand voor drie maanden gesloten. De verhuurder is een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning gestart tegen de huurder en de onderhuurder. De huurder moet uiteindelijk vertrekken en de woning ontruimen, maar de onderhuurder kan een beroep doen op onderhuurbescherming en mag blijven zitten.

UITSPRAAK

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- de dagvaarding van 7 november 2016 met producties;
- een akte van Oosteinde met een aanvullende productie;
- de conclusie van antwoord tevens houdende incident tot niet-ontvankelijkheid en voorwaardelijke eis in reconventie, met producties;
- een akte van [gedaagde 2] met twee producties;
- de conclusie van antwoord van [gedaagde 1] met een productie;
- een akte in incident van Oosteinde, met producties;
- een akte houdende reactie op producties van [gedaagde 2];
- de rolbeslissing van 18 april 2017, waarbij is bepaald dat het opgeworpen incident geen incident betreft en de zaak is verwezen voor dagbepaling comparitie;
- de conclusie van antwoord in (voorwaardelijke) reconventie van Oosteinde;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 21 juni 2017. Namens Oosteinde is [naam bestuurder] verschenen, vergezeld door mr. G. Wiekart, kantoorgenoot van zijn

gemachtigde. [gedaagde 1] is verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde. [gedaagde 2] is verschenen, vergezeld door mr. J. Grimm, kantoorgenoot van zijn gemachtigde. Partijen zijn gehoord, Oosteinde mede aan de hand van een pleitnotitie en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten in conventie en voorwaardelijk reconventie

1.1. Sinds 3 juni 2010 verhuurt Oosteinde aan [gedaagde 1] de woonruimte aan de [adres] te [plaats] (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. [gedaagde 1] 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 [gedaagde 1] de woning onderverhuurd aan [gedaagde 2]. [gedaagde 2] 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 [gedaagde 1] en [gedaagde 2] 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 slaapplekken 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 [gedaagde 2] 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 toezichhouders (…) [gedaagde 2] aan, in het verblijf aan de voorkant. Hij verklaarde een B&B te hebben en te wonen op deze verdieping. De toezichhouders 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. (…) [gedaagde 2] 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 [gedaagde 1] buitengerechtelijk ontbonden. Deze ontbinding is echter nietig.

1.8. Op 25 oktober 2016 hebben [gedaagde 1] als verhuurder en [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2] 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:

Oosteinde vordert bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

- de tussen Oosteinde en [gedaagde 1] bestaande huurovereenkomst per datum vonnis te ontbinden met veroordeling van [gedaagde 1] het gehuurde binnen 8 dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen;

- [gedaagde 2] te veroordelen het tegen [gedaagde 1] te wijzen vonnis te gehangen en gedogen en het gehuurde per datum vonnis te ontruimen,

met veroordeling van gedaagden in de proceskosten.

Oosteinde stelt hiertoe dat [gedaagde 1] toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst door toe te laten dat [gedaagde 2] het gehuurde heeft uitgebaat als hotel. Nu [gedaagde 2] 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. [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2] door hem niet als huurder te accepteren;

- Oosteinde te veroordelen tot vergoeding van de door [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2] 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. [gedaagde 2] 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 [gedaagde 1] over te nemen, leidt hij daardoor schade en wordt Oosteinde ongerechtvaardigd verrijkt. [gedaagde 2] 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.

[gedaagde 1]

8. Vaststaat dat tussen Oosteinde en [gedaagde 1] een huurovereenkomst bestaat, waarbij het aan [gedaagde 1] is toegestaan de woning onder te verhuren. Dat heeft hij ook gedaan aan zijn personeel en uiteindelijk aan [gedaagde 2]. 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 [gedaagde 2], voldoende gesteld om te kunnen concluderen dat [gedaagde 2] de woning niet (alleen) als woning gebruikte maar ook exploiteerde als hotel met op dat moment 17 slaappleaatsen. Dat deze niet allemaal werden gebruikt, maakt het voorgaande niet anders. [gedaagde 2] 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 [naam bestuurder] 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 [naam bestuurder] 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.

9. Als huurder dient [gedaagde 1] erop toe te zien dat zijn onderhuurder ook de bepalingen uit de hoofdhuurovereenkomst nakomt. Nu [gedaagde 2] in strijd met de bestemming van de huurovereenkomst heeft gehandeld, is [gedaagde 1] 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 [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2], 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 [gedaagde 1] niet onwettelijk tegen beëindiging van de huurovereenkomst staat. Conclusie van het bovenstaande is dan ook dat de vordering tot ontbinding en ontruiming jegens [gedaagde 1] dan ook toewijsbaar is. De omstandigheid dat [gedaagde 1] 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 [gedaagde 1] in de proceskosten van Oosteinde worden veroordeeld.

[gedaagde 2]

11. [gedaagde 2] 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 [gedaagde 1] de woning heeft onderverhuurd aan [gedaagde 2] 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. [gedaagde 2] 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, [naam uitbater], ook

verklaard dat [gedaagde 2] in de woning woont. Oosteinde betwist echter dat [gedaagde 2] in de woning zijn hoofdverblijf heeft en heeft daartoe het inspectierapport van de brandweer overgelegd. Hiervan volgt dat de brandweer bij de inspectie in 2016 geen persoonlijke spullen van [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2] thans zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Onbetwist is gebleven dat [gedaagde 2] vanaf de sluiting van de logiesverblijven door de Gemeente en na heropening daarvan, het gehuurde alleen bewoond. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2], maar dat deze niet toewijsbaar zijn.

12. Als de in het ongelijk gestelde partij wordt Oosteinde in conventie veroordeeld in de proceskosten van [gedaagde 2].

13. Voor dat geval heeft [gedaagde 2], zoals hiervoor vermeld onder 4a, vorderingen in voorwaardelijke reconventie ingesteld. Deze zullen echter worden afgewezen. Tussen partijen bestond debat of [gedaagde 2] 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 [gedaagde 2] 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 [gedaagde 1] 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 [gedaagde 2] 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 [gedaagde 1]

ontbindt de tussen Oosteinde en [gedaagde 1] bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak [adres] te [plaats];

veroordeelt [gedaagde 1] om deze onroerende zaak met al wat zich daarin vanwege [gedaagde 1] 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;

veroordeelt [gedaagde 1] 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;

veroordeelt [gedaagde 1] tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en [gedaagde 1] niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw;

tegen [gedaagde 2]

wijst de vorderingen af;

veroordeelt Oosteinde in de kosten van het geding aan de zijde van [gedaagde 2], tot op heden begroot op € 400,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt Oosteinde tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 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 [gedaagde 1] en [gedaagde 2]

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

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 [gedaagde 2] begroot op nihil.

NOOT

In deze uitspraak is de huurder de dupe van de wanprestatie van de onderhuurder, terwijl de onderhuurder vooralsnog kan blijven zitten in de woning. De huurder moet erop toezien dat zijn onderhuurder ook de bepalingen uit de hoofdhuurovereenkomst nakomt. Als de huurder dat niet doet, zoals in deze zaak, dan schiet de huurder tegenover zijn verhuurder tekort in de nakoming van de huurovereenkomst. Het is dan de vraag of de tekortkoming ernstig genoeg is voor ontbinding van de huurovereenkomst. In dit geval heeft de rechter geoordeeld dat dit het geval is, gelet op de omvang van het hotel dat werd geëxploiteerd en de gevaarlijke situatie met betrekking tot de brandveiligheid. De huurder moet dus het gehuurde leeg en ontruimd opleveren. Dat houdt in dat hij ervoor moet zorgen dat de onderhuurder het

pand verlaat.

In dit geval heeft de onderhuurder een geslaagd beroep op onderhuurbescherming gedaan. De onderhuurder van een zelfstandige woning waar hij zijn hoofdverblijf heeft, kan een beroep doen op onderhuurbescherming. De onderhuurder was in deze zaak na de heropening van het pand door de gemeente zelf in de woning gaan wonen en gebruikte de woning ook als woonruimte. Hij voldeed daarmee aan de eisen voor onderhuurbescherming. Het is dan aan de verhuurder om binnen zes maanden na de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst bij de rechter te vorderen dat de onderhuurder toch vertrekt. Daarnaast kan de verhuurder op een beroep op onderhuurbescherming inspelen door in de procedure al een voorwaardelijke vordering tot beëindiging in te stellen (zie *WR* 2006/27). Tot die tijd mag hij dus blijven zitten en kan de huurder niet voldoen aan zijn verplichting om het gehuurde leeg en ontruimd op te leveren aan de verhuurder. Het is mogelijk dat de huurder daardoor schadeplichtig wordt jegens de verhuurder, bijvoorbeeld voor het verschil tussen de huurprijs die de onderhuurder betaalt en de huurprijs die de verhuurder bij een nieuwe huurder in rekening had kunnen brengen.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, editie 2015, Den Haag ISBN 9789012395410, p. 62 e.v. en 314 e.v.

M. Scheeper

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.