

7:246 BW. Huurders laten deze prijs toetsen conform art. 7:249 BW. De kantonrechter stelt het puntentotaal hoger vast dan de huurcommissie en daarmee ook boven de liberalisatiegrens (ECLI:NL:RBMNE:2019:6734). Dat had moeten leiden tot het oordeel dat de krachtens art. 7:246 BW vrijelijk overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is. In strijd met art. 3 en 11 Uhw stelt de kantonrechter evenwel een lagere maar nog steeds geliberaliseerde huurprijs vast. Uit het eindvonnis blijkt dat de kantonrechter de huurprijs 'gewoon' volgens het WWS vaststelt op de met het puntentotaal corresponderende huurprijs, terwijl deze prijs boven de in casu toepasselijke liberalisatiegrens van € 710,68 ligt. De kantonrechter lijkt zich dit niet te realiseren. Het hof sanctioneert dit oordeel in rechtsoverweging 4.7 door de onjuiste toepassing van art. 11 lid 4 Uhw niet te beoordelen als een onterechte toepassing van deze bepaling of het treden buiten het toepassingsgebied van deze bepaling. Nergens in het arrest wordt evenwel gerefereerd aan het bepaalde in art. 3 Uhw, dat aangeeft dat de Uhw slechts van toepassing is voor zover dat in de onderhavige zaak voortvloeit uit het bepaalde in onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 7.4 BW (art. 7:246 t/m 7:265 BW). Door krachtens art. 11 lid 2 Uhw op basis van het WWS (gebaseerd op art. 10 lid 1 Uhw) een lagere geliberaliseerde huurprijs vast te stellen is de kantonrechter mijns inziens wel degelijk buiten het toepassingsgebied van art. 11 lid 4 Uhw getreden en had het vonnis van de kantonrechter vernietigd moeten worden.

Nog onbekend is of cassatieberoep ingesteld wordt.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 13.3.

mr. Theo Gardenbroek
Advocaat bij Phijffer Gardenbroek van Huet Advocaten, tevens lid van de redactie JHV

2

Huurovereenkomst ontbonden wegens onderverhuur via Airbnb

Gerechtshof Den Haag
10 november 2020, 200.271.996,
ECLI:NL:GHDHA:2020:2109
(mr. G. Dulek-Schermers, mr. J.J. van der Helm, mr. J.I. de Vreese-Rood)
Noot mr. Clemens Mesker

Onderverhuur. Airbnb. Ontbinding.

[BW art. 6:265, 7:244]

Stadswonen Rotterdam verhuurt zelfstandige woonruimte aan studenten en jongeren. De huurovereenkomst verbiedt onderverhuur. Na klachten van een buurvrouw over in- en uitloop van gasten doet Stadswonen onderzoek naar onderverhuur. Huurder blijkt via Airbnb in januari dertien nachten te hebben verhuurd en voor de periode tot juli staan 109 reserveringen. Anders dan de kantonrechter (ECLI:NL:RBROT:2019:8669) wijst het hof de vordering tot ontbinding en ont ruiming toe. Het hof weegt de toekomstige reserveringen zwaar en stelt vast dat huurder geen voldoende zwaarwegend belang heeft bij behoud van de woning.

Stichting Woonstad Rotterdam, handelend onder de naam Stadswonen Rotterdam,
gevestigd te Rotterdam,
appellante,
hierna te noemen: Stadswonen,
advocaat: mr. S.A. den Engelsens te Rotterdam,
tegen
[geïntimeerde],
wonende te [woonplaats],
geïntimeerde,
hierna te noemen: [geïntimeerde],
advocaat: mr. M.P. Kloppenburg te Rotterdam.

Het geschil in het kort

1. Deze zaak gaat in hoger beroep over de vraag of ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is op de grond dat [geïntimeerde] de ge-

huurde woning aan toeristen had (onder)verhuurd via Airbnb.

Het verloop van het geding

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het dossier van de procedure voor de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam, eindigend met het tussen partijen gewezen vonnis van die kantonrechter van 8 november 2019 (hierna: het vonnis);
- het exploit van de dagvaarding in hoger beroep van Stadswonen;
- het tussenarrest van dit hof van 28 januari 2020, waarin een mondelinge behandeling voor een raadsheer-commissaris (enkelvoudig) is gelast teneinde een minnelijke regeling te beproeven, en de mededeling van Stadswonen dat zij daarvan afziet;
- de memorie van grieven (met producties) waarin Stadswonen tien grieven tegen het vonnis heeft geformuleerd.

2.2 [geïntimeerde] heeft afgezien van het nemen van een memorie van antwoord. Vervolgens heeft Stadswonen arrest gevraagd. Dat arrest wijst het hof nu.

De vaststaande feiten

3.1 Gelet op hetgeen enerzijds is gesteld en anderzijds niet of onvoldoende gemotiveerd is weersproken, staat voor het hof het volgende vast (kort gezegd).

3.2 Stadswonen is een studenten- en jongerenhuysvester in Rotterdam. [geïntimeerde] huurt van Stadswonen per 6 december 2018 de woonruimte aan de [adres] in [plaatsnaam] (hierna: de woning) voor € 735,49 per maand.

3.3 In de schriftelijke huurovereenkomst tussen partijen is in artikel 3 bepaald dat de woning uitsluitend bestemd is om voor de huurder als woonruimte te dienen voor een één- of twee persoons-huishouden en in artikel 8 dat de Algemene Huurvoorwaarden (hierna: AV) van toepassing zijn. In de AV staat onder meer:

“(...)

6.2 Bestemming en gebruik

1. *Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken (...)*

2. *Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd als woonruimte voor hem zelf (...) bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, (...)*

overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. (...)

3. *Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde onder te verhuren of aan een derde in gebruik te geven. (...)*

4. *Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.*

(...)

15. Overige bepalingen

(...) 3. *Huurder is verplicht ten behoeve van Stadswonen een onmiddellijk opeisbare boete van € 27,50 (...) per overtreding te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd overige rechten op schadevergoeding van verhuurder. (...)*

3.4 Medio januari 2019 klaagde een buurvrouw van [geïntimeerde] bij Stadswonen over in- en uitloop van onbekende mensen die in de woning overnachtten. Bij onderzoek trof Stadswonen op de website van Airbnb een advertentie aan over de woning en een Airbnb-lidmaatschapspagina van [geïntimeerde]. De advertentie vermeldde onder andere:

“(...)

Toegang voor gasten

You will get the whole apartment, so you will have all your privacy.

Interactie met gasten

I won't be in the apartment, however just in the building next to it, so I will always be available if you need anything.

(...)

Slaapkamerindeling

Slaapkamer 1

1 tweepersoonsbed

(...)

3.5 Van 1 tot en met 21 januari 2019 heeft [geïntimeerde] de woning 13 nachten via Airbnb verhuurd en daarmee € 835,31 aan inkomsten gehad. Voor de periode vanaf 21 januari t/m juli 2019

stonden er in januari voor 109 nachten reserveringen van de woning op de Airbnb-website.

3.6 Op 25 januari 2019 heeft Stadswonen [geïntimeerde] aangesproken op het verhuren van de woning via Airbnb. [geïntimeerde] is toen direct gestopt met het aanbieden en met het verhuren van de woning.

3.7 Stadswonen heeft [geïntimeerde] geschreven dat zij het onderverhuren van haar woningen niet tolereert en de woning niet langer aan [geïntimeerde] wil verhuren. Stadswonen heeft [geïntimeerde] in de gelegenheid gesteld de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Dat heeft [geïntimeerde] niet gedaan. Zij heeft zich wel bereid verklaard haar Airbnb inkomsten aan Stadswonen af te staan.

De vorderingen en verweren bij de kantonrechter

4.1 Stadswonen heeft bij de kantonrechter gevorderd (kort gezegd):

- ontbinding van de huurovereenkomst en veroordeling van [geïntimeerde] om de woning te ontruimen en te verlaten;
- veroordeling van [geïntimeerde] tot betaling van € 835,31 aan huurinkomsten, vermeerderd met wettelijke rente;
- veroordeling van [geïntimeerde] tot betaling van € 577,50 aan contractuele boete, vermeerderd met wettelijke rente;
- veroordeling van [geïntimeerde] in de proceskosten.

4.2 Stadswonen heeft aan haar vorderingen ten grondslag gelegd dat [geïntimeerde] tekortgeschoten is in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst door het gehuurde in strijd met artikel 7:244 BW en artikel 6.2 lid 3 van de AV zonder toestemming van Stadswonen onder te verhuren, door in strijd met artikel 6.2 lid 2 van de AV en in strijd met artikel 7:213 BW haar hoofdverblijf niet in het gehuurde te houden en daar (in elk geval in januari 2019) niet te wonen en door het gehuurde niet volgens de bestemming van 'woonruimte' te gebruiken, maar ter beschikking te stellen aan toeristen en aldus vanuit het gehuurde commerciële recreatiediensten te verlenen. Deze tekortkomingen rechtvaardigen volgens Stadswonen ontbinding van de huurovereenkomst, omdat (zeer kort gezegd) Stadswonen een zero-tolerancebeleid ten aanzien van woonfraude voert en de illegale onderverhuur de leefbaarheid in de woonomgeving negatief beïnvloedt. Op grond van de huurovereenkomst moet

[geïntimeerde] de Airbnb-inkomsten afstaan en een boetebedrag betalen.

4.3 [geïntimeerde] heeft betwist dat zij is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. Zij had en heeft haar hoofdverblijf in de woning en steeds één kamer voor zichzelf gehouden. Artikel 7:244 BW verbiedt niet om de woning gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. Ook de huurovereenkomst met artikel 6.2 lid 3 AV ziet hierop niet althans niet duidelijk en ondubbelzinnig. Voorts levert het incidenteel laten logeren van gasten in het gehuurde geen strijd op met de bestemming. [geïntimeerde] heeft ook aangevoerd dat een overtreding, zo daarvan wel sprake is, niet aan haar kan worden toegerekend. Zij beseft niet dat het Airbnb-logeren niet mocht en tot ontbinding van de huurovereenkomst kon leiden, totdat Stadswonen haar erop aansprak. Zij schrok daarvan en heeft de Airbnb-verhuur direct gestaakt.

4.4 [geïntimeerde] heeft in voorwaardelijk reconventie, voor het geval de kantonrechter niet zou oordelen dat het bewijsbeding van artikel 6.2 lid 4 AV en het boetebeding van artikel 15 lid 3 AV nietig zijn, vernietiging van deze bedingen gevorderd. Zij heeft daartoe aangevoerd dat deze bedingen onredelijk bezwarend zijn. Stadswonen heeft dit bestreden.

De uitspraak van de kantonrechter (het vonnis)

5.1 De kantonrechter heeft in het vonnis geoordeeld dat sprake was van een tekortkoming van [geïntimeerde] in de nakoming van de huurovereenkomst, om, kort gezegd, de volgende redenen: -a- Er was sprake van verboden onderverhuur, omdat in artikel 6.2 lid 3 AV een algeheel verbod van onderhuur is opgenomen. Er kan geen sprake zijn van twijfel over de betekenis van dit onderhuurverbod. Het is onaannemelijk dat [geïntimeerde] zich niet bewust was van de regels en dat zij de Airbnb-onderverhuur opvatte als 'laten logeren van reizigers' en niet als onderverhuren. Het zonder toestemming van Stadswonen onderverhuren via Airbnb is een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst (overweging 5.2).

-b- Met dit onderverhuren was er sprake van enige commerciële activiteit in de woning, zodat de woning niet uitsluitend is gebruikt met de bestemming woonruimte voor [geïntimeerde]. Ook dit is een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst (overweging 5.3).

-c- Het antwoord op de vraag of [geïntimeerde] al dan niet onafgebroken haar hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden, kan in het midden blijven omdat een bevestigend antwoord niet een zodanige tekortkoming oplevert dat die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Een oordeel over de bewijslast en het bewijsbeding van artikel 6.2 lid 4 AV behoeven daarom geen bespreking (overweging 5.4).

-d- Het verweer van [geïntimeerde] dat de overtredingen niet aan haar kunnen worden toegerekend, miskent dat ook bij een niet toerekenbare tekortkoming ontbinding mogelijk is. Voor zover [geïntimeerde] bedoelt dat de overtredingen niet aan haar kunnen worden tegengeworpen omdat het zero-tolerancebeleid ten aanzien van Airbnb niet deugdelijk kenbaar was gemaakt, verwijst de kantonrechter naar overweging 5.2 (overweging 5.5).

5.2 Vervolgens heeft de kantonrechter geoordeeld dat de tekortkomingen van [geïntimeerde] onder de omstandigheden van deze zaak geen ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning rechtvaardigen, omdat de tekortkomingen, alles afwegende, van te geringe betekenis zijn en de gevolgen van ontbinding en ontruiming voor [geïntimeerde] te ernstig (overweging 5.8).

5.3 De kantonrechter heeft geoordeeld dat [geïntimeerde] het (tussen partijen vaststaande) bedrag van € 835,31 aan Airbnb-inkomsten aan Stadswonen moet afdragen, vermeerderd met de gevorderde wettelijke rente daarover vanaf 3 april 2019 (overweging 5.10).

5.4 De kantonrechter heeft geoordeeld dat het boetebeding van artikel 15 lid 3 AV nietig is, omdat het geen limiet op de te verbeuren boete stelt. Hij heeft de door Stadswonen gevorderde contractuele boete daarom afgewezen (overweging 5.12).

5.5 De kantonrechter heeft de vorderingen in voorwaardelijk reconventie van [geïntimeerde] tot vernietiging van bedingen niet besproken: het bewijsbeding niet vanwege het eerder ten aanzien van het hoofdverblijf al overwogene (zie hiervoor sub -c-) en het boetebeding niet omdat dat nietig is (overwegingen 5.13 en 5.14).

5.6 De kantonrechter heeft bepaald dat partijen de eigen proceskosten moeten dragen, omdat zij beide deels gelijk en deels ongelijk hebben gekregen (overweging 5.15).

De grieven en de omvang van het hoger beroep

6.1 Stadswonen heeft zich met tien grieven tegen het vonnis gekeerd. Alle grieven zien op de afwijzing van de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Zij betreffen de vaststaande feiten (grieven 1 en 2), het in het midden laten of [geïntimeerde] niet onafgebroken haar hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden (grieven 3 en 4) en het oordeel dat de tekortkomingen van [geïntimeerde] geen ontbinding en ontruiming rechtvaardigen (grieven 4 t/m 10).

6.2 Er is geen (incidentele) grief gericht tegen de toewijzing van de vordering tot afdracht van huurinkomsten en ook niet tegen de afwijzing van de door Stadswonen gevorderde boete. De veroordeling van [geïntimeerde] tot betaling van € 835,31 en de (afwijzing van de) vorderingen aangaande de boete en het boetebeding zijn daarom geen onderwerp van dit hoger beroep. Het hof zal dit daarom (verder) niet aan de orde stellen.

6.3 Voor wat betreft de afgewezen ontbinding en ontruiming, geldt dat het hof in verband met de devolutieve werking van het appel acht slaat op hetgeen [geïntimeerde] daarover in eerste aanleg heeft aangevoerd, ook al heeft zij in hoger beroep de grieven niet bestreden. Nieuwe stellingen van Stadswonen in hoger beroep gelden als onbetwist, omdat [geïntimeerde] deze niet heeft weersproken.

Beoordeling van het hoger beroep

De mate van Airbnb-activiteiten

7.1 Met haar eerste grief heeft Stadswonen aangevoerd dat de kantonrechter ten onrechte onvermeld heeft gelaten dat de woning van [geïntimeerde] voor een aanzienlijk aantal (toekomstige) dagen per maand tot en met juli 2019 gereserveerd was via Airbnb. Daaruit volgt dat [geïntimeerde] de intentie had de woning veel langer dan alleen in januari 2019 te verhuren, aldus Stadswonen.

[geïntimeerde] heeft dit nooit betwist. Zij heeft aangevoerd dat zij direct nadat Stadswonen haar op 25 januari 2019 had aangesproken, met de Airbnb-verhuur is gestopt en de woning na januari 2019 niet meer in gebruik aan derden heeft gegeven. De juistheid hiervan staat in dit geding niet ter discussie.

7.2 Met haar tweede grief merkt Stadswonen op dat [geïntimeerde] de woning van 1 t/m 21 janua-

ri 2019 niet 11, maar 13 nachten via Airbnb had verhuurd. Dit aantal heeft [geïntimeerde] niet betwist. Het hof heeft de feiten zelf vastgesteld en dit bij de feiten opgenomen.

de tekortkoming(en) en gerechtvaardigde ontbinding

8.1 Zoals de kantonrechter terecht heeft overwogen, geeft iedere tekortkoming door een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen de wederpartij de bevoegdheid de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. De kantonrechter heeft vervolgens geoordeeld dat [geïntimeerde] wel tekortgekomen is, maar dat haar tekortkomingen van te geringe betekenis zijn en de ontbinding met haar gevolgen voor [geïntimeerde] te ernstig, zodat de tekortkomingen de ontbinding niet rechtvaardigen. Stadswonen is tegen dit oordeel opgekomen met haar vierde t/m tiende grief. Het hof zal deze grieven hier gezamenlijk behandelen.

8.2 Voor het hof staat vast dat [geïntimeerde] de woning in eerste 21 dagen van januari 2019 gedurende 13 nachten en, gelet op de ‘wisseldagen’, méér dan 13 dagen, zonder toestemming van Stadswonen, voor Airbnb-verhuur gebruikte. De Airbnb-gasten gebruikten (in elk geval) één slaapkamer, de woonkamer, de keuken en de badkamer, die [geïntimeerde] daarvoor functioneel had ingericht. [geïntimeerde] had de woning hiermee (in elk geval grotendeels en het merendeel van de tijd) niet uitsluitend bestemd als woonruimte voor haar één- of tweepersoonshuishouden, zoals contractueel was afgesproken (artikel 3). Het is niet aannemelijk, zoals de kantonrechter al heeft overwogen, dat [geïntimeerde] haar Airbnb-gebruik kon opvatten als enkel ‘het laten logeren van reizigers’ en niet als verhuren van haar woonruimte. Daarmee staat vast dat [geïntimeerde] de woning niet uitsluitend bestemde voor haar als woonruimte en dat [geïntimeerde] de woning zonder toestemming van Stadswonen onderverhuurde. Dit zijn tekortkomingen.

Ter beantwoording van de vraag of deze tekortkomingen de ontbinding rechtvaardigen, overweegt het hof het volgende.

8.3 Het tekortkomen heeft drie weken geduurd. [geïntimeerde] was daarmee kort na aanvang van de huurovereenkomst begonnen en zij zou daarmee nog maandenlang zijn doorgegaan (de Air-

bnb-reserveringen liepen tot in juli 2019 en hadden in januari al betrekking op 109 nachten Airbnb-verhuur, zodat de woning ruim de helft van de tijd verhuurd zou zijn) indien Stadswonen niet had ingegrepen. Daarmee staat vast dat [geïntimeerde] de woning lange tijd in strijd met de overeenkomst voor Airbnb-verhuur wilde gebruiken en daartoe al overeenkomsten (de reserveringen) was aangegaan.

8.4 [geïntimeerde] heeft hier tegenover aangevoerd dat Stadswonen haar bij het sluiten van de huurovereenkomst niet specifiek had gewaarschuwd voor de gevolgen van Airbnb-verhuur aan toeristen (de algemene voorwaarden noemen het algemenere verbod van onderverhuren en aan derden in gebruik geven, niet concreet Airbnb of (ander) kort durend verhuur en ook niet zero-tolerancebeleid) en dat [geïntimeerde], zodra Stadswonen haar erop aansprak, de Airbnb-verhuur per direct heeft gestaakt en gestaakt gehouden en openheid van zaken over haar Airbnb-verhuur heeft gegeven.

Dit weegt in deze zaak voor het hof niet voldoende zwaar. Een eerdere tekortkoming is daarmee niet weg en Stadswonen heeft belang bij handhaving van de verplichting om de woning uitsluitend te gebruiken voor bewoning door de huurder zelf. Een voldoende zwaarwegend belang van [geïntimeerde] bij behoud van de woning voor de toekomst heeft [geïntimeerde] niet (in elk geval niet voldoende) naar voren gebracht. In het bijzonder kan het hof, anders dan de kantonrechter, niet oordelen dat de gevolgen van ontbinding van de huurovereenkomst voor [geïntimeerde] verstrekkend zijn. [geïntimeerde] heeft dat gesteld en Stadswonen heeft dat betwist. Uit hetgeen [geïntimeerde] daartoe heeft aangevoerd volgt dat het voor het verkrijgen van de verblijfsvergunning van haar echtgenoot noodzakelijk is dat haar echtgenoot zich kan inschrijven bij de gemeente, waarvoor (bijvoorbeeld) een huurovereenkomst nodig is. [geïntimeerde] heeft niet aangevoerd dat behoud van deze huurovereenkomst en de aan deze woning gekoppelde inschrijving nodig zijn om de benodigde inschrijving (tijdig) te realiseren. Het hof kan daar zonder meer ook niet van uit gaan, omdat [geïntimeerde] tevens heeft aangevoerd dat zij arts is, met het bijbehorende bruto salaris, zodat het hof juist moet aannemen dat zij elders in de omgeving van haar werk tijdig een passende woning voor haar en haar echtgenoot kan (gaan) huren.

8.5 Het voorgaande brengt met zich dat de grieven doel treffen en geen verdere, afzonderlijke bespreking behoeven. Het hof zal de vorderingen van Stadswonen tot ontbinding en ontruiming toewijzen.

hoofdverblijf

9. Omdat het hof de huurovereenkomst op voor-noemde grond ontbindt, kan de vraag of [geïntimeerde] haar hoofdverblijf niet in de woning heeft behouden (en het bewijs daarvoor), in het midden blijven. Bij afzonderlijke (verdere) beoor-deling van de derde en vierde grief heeft Stadswonen geen belang.

Slot

10. Het hof zal de vorderingen tot ontbinding en ontruiming toewijzen. Het hof zal bepalen dat [geïntimeerde] binnen één maand aan deze ver-oordeling moet voldoen. De vordering tot afr-dracht van de Airbnb-inkomsten was al toegewezen en de vordering tot betaling van de contractuele boete was afgewezen. Het hof zal dat bekrachtigen. De proceskosten waren in conventie en in reconventie gecompenseerd. Omdat [ge-intimeerde] ten aanzien van de vorderingen conventie overwegend in het ongelijk is gesteld, moet zij de proceskosten daarvan dragen. Dat geldt ook voor de proceskosten in hoger beroep.

Beslissing

Het hof:

- vernietigt het bestreden vonnis van de kanton-rechter van 8 november 2019 voor zover de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde is afgewezen en de proceskosten in conventie zijn gecompenseerd, en in zoverre opnieuw recht doende:

ontbindt de tussen [geïntimeerde] en Stadswonen gesloten huurovereenkomst voor de woning gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam];

veroordeelt [geïntimeerde] om binnen één maand na betekening van dit arrest de woning gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam] te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin bevindende personen en/of zaken, voor zover deze laatste niet het eigendom van Stadswonen zijn, en onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Stadswonen te stellen;

veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in eerste aanleg in conventie, aan de zijde van Stadswonen tot op 8 november 2019 begroot

op € 101,06 voor het dagvaardingsexploot, € 486,- voor het griffierecht en € 360,- voor het salaris van de advocaat;

- bekrachtigt het vonnis voor het overige;
- veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van Stadswonen tot op heden begroot op € 760,- aan griffierecht en € 1.074,- voor salaris van de advocaat;
- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

NOOT

Het hof komt op basis van nagenoeg dezelfde feiten en met een summierere motivering tot een andere conclusie dan de kantonrechter. Sinds 2014 zijn bijna twintig uitspraken over deze Airbnb-problematiek op rechtspraak.nl gepubliceerd. Een tweetal onderwerpen (omvang en ernst tekortkoming en welke omstandigheden spelen een rol) komt in deze uitspraken telkens terug. Dit arrest voegt nieuwe accenten toe.

Wat is de omvang en ernst van de tekortkoming?

Het aantal recensies van gasten bij de advertentie op Airbnb vormt in de meeste uitspraken uitgangspunt om de omvang van de tekortkoming te bepalen. De recensies indiceren het minimum-aantal verhuringen, niet iedere gast laat een recensie achter. Het blijft daarom speculatief hoeveel extra verhuringen (zonder recensie) hebben plaatsgevonden (Rb. Rotterdam 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899; Hof Amsterdam 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:153; Hof Den Haag 9 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1361 en Rb. Amsterdam 20 november 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:7828). In de onderhavige zaak bepaalt het hof de omvang van de tekortkoming aan de hand van de verhuurde nachten en toekomstige reserveringen. Dat is nieuw. Het tellen van de nachten biedt meer houvast dan recensies. Wanneer daarnaast de reserveringen worden meegeteld, is de tekortkoming al snel omvangrijk. De kantonrechter slaat geen acht op deze boekingen en acht de onderverhuur beperkt. Als op Airbnb geen account wordt aange-troffen dat tot de huurder of het gehuurde valt te herleiden, is de omvang van de tekortkoming lastiger te concretiseren. Verhuurder is dan aangewezen op verklaringen van omwonenden en huisbezoeken (Hof Amsterdam 6 november 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4091). En altijd bestaat de mogelijkheid dat gast en huurder wel via Airbnb

met elkaar in contact komen, maar uiteindelijk buiten Airbnb tot een reservering komen. Dat is mogelijk aan de orde geweest in de zaak waar verhuurder een ‘Oostenrijkse meneer’ aantrof in het appartement, maar zijn reservering niet in het account van huurder op Airbnb was terug te vinden (Rb. Rotterdam 23 augustus 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:6702).

Wat zijn de omstandigheden die meewegen bij de beoordeling of de tekortkoming in het concrete geval de ontbinding rechtvaardigt? Aan de zijde van de verhuurder wegen het belang van het voorkomen van precedentwerking en behoud van leefbaarheid (vergelijk r.o. 4.2). Ook het belang van nakoming van de regels van de VvE en het voorkomen van bestuurlijke handhaving kunnen gewicht in de schaal leggen (respectievelijk: Hof Amsterdam 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:153 en Rb. Amsterdam 21 april 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2302). Aan de zijde van huurder weegt het belang bij behoud van de woning: de duur van de huurovereenkomst, aangewezen op sociale huur, bijzondere persoonlijke omstandigheden, et cetera (Hof Den Haag 9 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1361). Het pleidooi van huurder voor behoud van de woning overtuigt het hof niet gelet op zijn werk en inkomen. Relevant is verder of huurder het gehele appartement verhuurt of slechts gedeeltelijk en zelf hoofdverblijf houdt (Rb. Amsterdam 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568, *WR* 2016/111, m.nt. H.M.Meijerink en Rb. Amsterdam 20 november 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:7828). In onderhavige zaak wordt aangenomen dat de woning groten-deels (op één kamer na) wordt verhuurd en huurder niet aanwezig is. Tot slot: na alle aandacht voor Airbnb lijkt het hof, anders dan de kantonrechter, terecht minder zwaar te tillen aan het verweer van huurder dat hij zich niet bewust was dat verhuur via Airbnb verboden was en dat hij de verhuur direct heeft gestaakt (vergelijk met de ‘oudere’ zaken, zoals Rb. Rotterdam 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899).

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 12.4.2.

mr. Clemens Mesker
Advocaat bij Stadhouders Advocaten

3

Schade als gevolg van schending voorkeursrecht van huurder bedrijfsruimte

Gerechtshof 's-Hertogenbosch
13 oktober 2020, 200.199.927_01,
ECLI:NL:GHSHE:2020:3153
(mr. J.F.M. Pols, mr. M.E. Smorenburg, mr.
B.A. Meulenbroek)
Noot mr. Dirk van den Berg

Voorkeursrecht. Deskundigenbericht. Schadeberekening.

[BW art. 6:74, 6:95, 6:97, 6:105]

Tussen partijen staat in dit hoger beroep al vast dat de verhuurder het voorkeursrecht van zijn huurder heeft geschonden door het gehuurde aan een derde over te dragen zonder dat aan de huurder te koop aan te bieden. De procedure gaat nog over de vraag of en zo ja welke schade de huurder door deze tekortkoming lijdt. De huurder stelt zijn schade gelijk aan de huidige WOZ-waarde van het gehuurde. De verhuurder betwist dat de huurder schade heeft, omdat hij de koopprijs niet had kunnen financieren.

Het gerechtshof heeft ter beantwoording van deze vraag twee deskundigen benoemd. De deskundigen oordelen in hun gezamenlijke rapport dat de huurder geen reguliere bancaire financiering had kunnen verkrijgen, maar dat één particuliere geldverstrekker wel bereid was de koopsom te financieren.

Het hof volgt de deskundigen en geeft enkele richtlijnen voor het begroten van de schade van de huurder. Het hof geeft partijen de gelegenheid om zich bij akte uit te laten over de wijze waarop de schade verder zal worden vastgesteld en geeft partijen (opnieuw) in overweging een regeling te treffen.

[appellante],
wonende te [woonplaats],
appellante,
verder: [appellante],
advocaat: mr. W.G.M. [geïntimeerde] te Breda,
tegen