

## 14

**Geen schending art. 7:213 BW wegens het ontbreken van hoofdverblijf of ongebruikt laten van een woning**

Rechtbank Amsterdam  
21 januari 2021, 8554283 CV EXPL 20-9714,  
ECLI:NL:RBAMS:2021:133  
(mr. Y.A.M. Jacobs)  
Noot mr. Clemens Mesker

**Woonruimte. Hoofdverblijf. Onderhuur. Toegelaten instelling.**

[BW art. 6:265, 7:213]

*Huurder verblijft als ontwikkelingswerker regelmatig in het buitenland en heeft gedurende enige tijd de woning onderverhuurd. De rechter oordeelt dat geen sprake is van een contractuele verplichting tot het hebben van hoofdverblijf of schending van art. 7:213 BW. Verhuurder is geen toegelaten instelling met een maatschappelijk belang. De verboden onderhuur wordt vanwege de beperkte duur van onvoldoende gewicht geacht om de ontbinding te rechtvaardigen.*

[eiser]

wonende te [woonplaats 1] ,  
eiser,  
nader te noemen: [eiser] ,  
gemachtigde: van Twuijver Incasso B.V.,  
tegen

[gedaagde]

wonende te [woonplaats 2] ,  
gedaagde,  
nader te noemen: [gedaagde] ,  
gemachtigde: mr. A.A. Bouwman.

**VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

- dagvaarding van 20 mei 2020 met producties;
- antwoord met producties;
- instructievonniss;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 4 november 2020. Voorafgaand aan de comparitie hebben beide partijen nadere producties ingediend. [eiser] is in persoon verschenen,

vergezeld door zijn gemachtigde. [gedaagde] is in persoon verschenen, eveneens vergezeld door haar gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

**GRONDEN VAN DE BESLISSING**

*1. Feiten*

Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1 [gedaagde] heeft met ingang van 15 oktober 2003 een huurovereenkomst gesloten met Rock Beheer B.V. voor de woning aan de [adres] te [plaats] (hierna: de woning). De huurprijs bedraagt laatstelijk € 548,12 per maand. Zij staat sinds de aanvang van de huurovereenkomst tot op heden ingeschreven op het adres van de woning.

1.2 [eiser] is eigenaar en verhuurder van de woning. Rock Beheer B.V. (hierna: Rock Beheer) treedt op als lasthebber van [eiser] en als beheerder van de woning.

1.3 In de bij de schriftelijke huurovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden (hierna: AV) staat onder meer het volgende:

“(…) 1.1 Huurder dient het gehuurde – gedurende de gehele duur van de overeenkomst – daadwerkelijk behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming (…).

(…)

1.3 Huurder is - zonder voorafgaande toestemming van verhuurder – niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension. (…)”

1.4 Op enig moment in mei 2020 heeft [eiser] aangebeld bij de woning en waargenomen dat [naam 1] (hierna: [naam 1] ) de deur opende, die aangaf dat hij op dat moment in de woning woonde. [naam 1] is niet bij de Gemeentelijke Basisadministratie (hierna: GBA) ingeschreven op het adres van de woning.

1.5 [gedaagde] is vanaf 2007 werkzaam (geweest) in een kindertehuis in India. Ten behoeve van dit tehuis is in 2008 de Stichting [naam stichting] , gevestigd te [vestigingsplaats] (hierna: Stichting [naam stichting] ), opgericht.

[eiser] heeft teksten, afkomstig van de website [www.\[naam stichting\].nl](http://www.[naam stichting].nl), overgelegd waarin onder meer het volgende staat:

“(…) In het dorpje [naam dorp], in Zuid India (Karnataka) staat [naam tehuis], een tehuis voor ongeveer twintig Indiase kinderen met een beperking. De kinderen krijgen een veilig thuis, onderwijs op maat, ruimte om te spelen, leven en genieten. De Nederlandse Mensendieck therapeute [gedaagde] kwam in 2007 naar het toenmalige tehuis om drie maanden vrijwilligerswerk te doen. Tot de dag van vandaag is ze niet meer weggegaan en heeft ze, met behulp van de door haar opgerichte Stichting [naam stichting], een prachtig nieuw tehuis neergezet. (...)

(...)

Stichting [naam stichting] [vestigingsplaats] is opgezet door drie mensen die sterk betrokken zijn bij het werk van [gedaagde] in India: [naam 2], [naam 3], en [naam 4].

(...)

**Uitvoerende kracht in India (geen bestuurslid) [gedaagde]**

werkt op [naam tehuis] in India. Zij heeft in het verleden voor de Stichting SOMOI in Indonesië gewerkt. Zij had een goed lopende mensendieck praktijk en werkte daarnaast 1 dag in de week als begeleider op een KDC. In 2007 is zij naar India vertrokken om haar kennis en kunde in te zetten voor kinderen met een beperking in India. [gedaagde] is ook vaker in Nederland om o.a. cursussen te volgen, ten behoeve van de kinderen.

(...)

Het plan was: drie maanden vrijwilligerswerk in een tehuis in India met kinderen met een beperking. Maar toen [gedaagde] daar aan kwam, is ze nooit meer weggegaan.

(...)

Na dat eerste jaar “dat wel heel snel ging” bleef [gedaagde] er nog één. En nog één. (...) Ook kwam er een andere vaste medewerker, [naam 5], en na vijf jaar vonden [naam 5] en [gedaagde] een nieuwe plek voor het tehuis: in het dorpje [naam dorp]. “(...) Het was toen eigenlijk allang niet meer *im fringe* of ik zou blijven.”

(...)

Na vijf jaar is [gedaagde] met het tehuis verhuisd naar een grotere plek.

(...)

Want ze denkt, langzamerhand, weer vaker aan Nederland, Amsterdam, om precies te zijn. “Ik heb geen huis, geen eigen spullen, helemaal

niets.”(...) “Ik leeft al twaalf jaar uit dozen en ik ben daar nog gelukkig mee ook. Blijkbaar kan ik leven met weinig.” Toch heeft ze nu ook behoefte aan een eigen plek waar ze kan thuiskomen. (...)”

1.6 Ook in andere door [eiser] overgelegde stukken, zoals het jaarverslag 2019 en het Beleidsplan 2020 van Stichting [naam stichting] en een uittreksel van het LinkedIn-profiel van [gedaagde] staat vermeld dat zij een groot deel van het jaar in India verblijft, dat zij woont in Kundipura, India en in de periode vanaf september 2007 werkt als Manager bij het kindertehuis [naam tehuis] in India.

1.7 In een door [gedaagde] overgelegde verklaring van [naam 2], haar vader en tevens secretaris/penningmeester van de Stichting [naam stichting], staat ten aanzien van de in 2014 tussen de Stichting en [gedaagde] gesloten arbeidsovereenkomst onder meer het volgende:

“(…) Met betrekking tot der uitvoering van de werkzaamheden is in het arbeidscontract het volgende opgenomen:

“De werknemer werkt parttime voor 25 uur per week. De werkzaamheden worden verdeeld over alle weekdays, verricht in het Tehuis voor geestelijk en lichamelijk gehandicapte kinderen [naam tehuis] in Kundapur, India. De overige werkzaamheden t.b.v de Stichting worden verricht in Nederland, verdeeld over verschillende perioden in het jaar.”

Gedurende al de jaren was het noodzakelijk dat [gedaagde] meerdere keren per jaar in Nederland moest zijn: de belangrijkste redenen daarvoor waren:

Behoud Nederlanderschap en behoud van haar rechten; regelen visum: eerste jaren 1 x per 3 maanden, later 1 x per 6 maanden, laatste jaren 1 x per jaar;

Uitvoering van bepaalde werkzaamheden en volgen trainingen (bv. Zich eigen maken van een therapie lees- en praat voor kinderen met het syndroom van Down), verzorging van wervingsactiviteiten zoals: lezingen geven, presentaties op scholen. Familie aangelegenheden.

Medische zorg: periodieke controles van haar hart. (Afwijking bij geboorte). (...)”

1.8 [gedaagde] heeft kopieën van vliegtickets in de periode eind 2015 tot 2019 overgelegd, evenals een verklaring van [naam 6], die verklaart een relatie met [gedaagde] te hebben gehad vanaf oktober 2012 tot en met juni 2015, alsmede dat [gedaagde] in die periode regelmatig in Nederland

was. Voorts heeft zij een inschrijving voor een cursus in Duitsland van 24 juli 2015 tot 2 augustus 2015 overgelegd, alsmede pinbetalingen in café-restaurant Betty Blue in Amsterdam in de periode 4 mei 2017 tot en met 2 juli 2020. Ook heeft zij een verklaring van [naam 1] overgelegd, waarin hij aangeeft dat hij een aantal maanden in de woning heeft gewoond, alsmede dat hij de woning een paar dagen na het uitbrengen van de dagvaarding in de zaak heeft verlaten.

## 2. De vordering en het verweer

2.1 [eiser] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

A. voormelde huurovereenkomst met [gedaagde] ontbindt en [gedaagde] veroordeelt om het gehuurde met al de zich daarin bevindende personen en zaken, voor zover de laatste het eigendom van [eiser] niet zijn, te verlaten en te ontruimen en ontruimd te houden en met afgifte der sleutels en alles, wat verder tot het gehuurde behoort, in behoorlijke staat op te leveren en ter vrije en gehele beschikking van [eiser] te stellen, één en ander op straffe van een dwangsom van € 500,00 per dag of gedeelte van een dag dat [gedaagde] geen gehoor geeft aan het vonnis, althans op straffe van een door de kantonrechter te bepalen dwangsom, met veroordeling van [gedaagde] in de kosten, daaronder begrepen de kosten die de Gemeente op grond van de APV in rekening brengt voor de afvoer van de in het kader van een gedwongen ontruiming op de openbare weg geplaatste roerende zaken, indien [gedaagde] in gebreke blijft om aan de veroordeling te voldoen;

[gedaagde] veroordeelt om aan [eiser] tegen behoorlijke kwijting te betalen:

- een schadevergoeding van € 548,12 of hoger vanaf 1 december 2020, per maand of gedeelte daarvan dat [gedaagde] de woning onrechtmatig in gebruik zal houden, vermeerderd met de wettelijke rente zolang [gedaagde] met de voldoening in verzuim is;

- de proceskosten, waaronder de nakosten.

2.2 [eiser] legt aan zijn vordering het volgende ten grondslag. Hij stelt dat [gedaagde] in 2007 naar India is vertrokken om daar een kindertehuis te gaan leiden. Zij gebruikt de woning derhalve niet en daarmee handelt [gedaagde] sinds 2007 in strijd met art. 1.1. van de bij de huurovereenkomst behorende AV, omdat dat artikel haar verplicht haar hoofdverblijf in de woning te hebben en gedraagt zij zich gedurende 13 jaar niet als goed

huurder in de zin van art. 7:213 BW. Het betreft hier een sociale huurwoning die valt binnen het kader van de Huisvestingswet, de huisvestingsverordening en de verdeling van de woningvoorraad van de gemeente Amsterdam. Er is een huisvestingsvergunning vereist, omdat de huurprijs lager ligt dan € 737,14 per maand en het belastbaar jaarkomen van het huishouden niet hoger mag liggen dan € 45.550,00 per jaar. [eiser] heeft daarmee een maatschappelijke taak en een belang om de sociale huurwoningen die vrij komen aan te bieden op de markt van aspirant huurders en hij behartigt daarmee tevens de belangen van de in Amsterdam ingeschreven woningzoekenden. Er bestaat een grote wachtlijst voor het huren van de onderhavige sociale huurwoning. Daarnaast heeft [gedaagde] in strijd met art. 1.3 van de bij de huurovereenkomst behorende AV en met art. 7:244 BW gehandeld omdat zij de woning - zonder toestemming van [eiser] - geheel of gedeeltelijk aan [naam 1] in gebruik heeft gegeven, dan wel in onderhuur heeft afgestaan. Dit tekortschieten rechtvaardigt de gevorderde ontbinding en ontruiming.

2.3 [gedaagde] heeft het volgende verweer gevoerd. Zij stelt in de eerste plaats dat zij ontwikkelingswerker is en uit dien hoofde al jaren in India werkt in een kindertehuis, maar zij betwist dat zij haar hoofdverblijf verplaatst heeft. Zij heeft haar familie in Nederland en haar goederen en administratie in de woning. Zij reist regelmatig op en neer tussen India en Nederland. Zij houdt ook gewoon vakantie, waarbij zij vanuit Nederland bijvoorbeeld twee weken naar Spanje gaat. Zij volgt ook soms een cursus in Nederland en ondergaat regelmatig medische begeleiding en behandelingen in Nederland. In de periode oktober 2012 tot en met juni 2015 had zij een relatie met een Nederlandse partner die in Nederland woont, evenals in 2017/2018. Met deze partners was zij vaak samen in Nederland. Zij verwijst daartoe naar de door haar overgelegde stukken, zie hierboven in rov. 1.8. , die mede de bevestiging vormen dat zij het centrum van haar bestaan, haar hoofdverblijf, nooit heeft verplaatst. Zij stelt dat zij gemiddeld vier à zes maanden per jaar in India was. Bovendien staat in de huurovereenkomst niet dat [gedaagde] verplicht is om haar hoofdverblijf in de woning te hebben. [gedaagde] betwist dat [eiser] een sociale taak heeft in de verhuur van deze woning, hij is geen toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet. [eiser]

kan de woning, als deze vrij komt, ook in de vrije sector verhuren.

In de tweede plaatst betwist zij dat zij tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst doordat zij [naam 1] vanaf 20 november 2019 enige tijd in haar woning heeft laten logeren met zijn kinderen. In de periode dat [naam 1] in haar woning verbleef is zij ook niet vertrokken uit de woning. Zij hielp hem in een noodsituatie en zij deelden de kosten, waarbij geen sprake was van een financieel winstoogmerk. En er was slechts sprake van een tijdelijke situatie. Er is derhalve geen sprake van ernstige wanprestatie die ontbinding van de huurovereenkomst zou rechtvaardigen. Voor zover zij wel tekortschiet, is er geen sprake van zodanig ernstige wanprestatie dat dit tot een ontbinding moet leiden. Daartoe verwijst [gedaagde] naar het zogenaamde “tenzij-arrest” waaruit blijkt dat alle omstandigheden van het geval dienen te worden gewogen: [gedaagde] heeft een laag inkomen, zij kan niet een vrijesectorwoning huren of een woning kopen. Het zou desastreus zijn indien zij deze woning zou verliezen. [gedaagde] heeft bovendien aangegeven dat zij sinds 20 maart 2020 definitief teruggekeerd is, toen is het kindertehuis ontbonden, het project geëindigd. Zij behoort tot de risicogroep, moest in quarantaine en kon daardoor niet in de woning, waar [naam 1] op dat moment was en heeft daarom tijdelijk bij haar ouders gelogeed. Kortom, de vorderingen moeten worden afwezen.

### 3. De beoordeling

3.1 Aan de orde is de vraag of [gedaagde] zodanig tekort geschoten is in de nakoming van verplichtingen op grond van de huurovereenkomst dan wel de wet, dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is. [eiser] verwijt [gedaagde] enerzijds dat zij in strijd met art. 1.1. AV, dan wel art. 7:213 BW de woning sinds 2007 niet haar hoofdverblijf in de woning heeft, althans de woning niet of nauwelijks bewoont, anderzijds dat zij de woning in strijd met art. 1.3 AV en art. 7:244 BW zonder toestemming van [eiser] heeft onderverhuurd aan [naam 1]. De kantonrechter zal deze onderwerpen achtereenvolgens beoordelen.

### *Niet bewonen woning*

#### *a. verplichting tot het hebben van hoofdverblijf in de woning*

3.2 Partijen zijn allereerst verdeeld over de vraag of art. 1.1. van de bij de huurovereenkomst behorende AV (zie hierboven in rov. 1.3) [gedaagde] verplicht om haar hoofdverblijf in de woning te hebben.

De kantonrechter is van oordeel dat in art. 1.1. voornoemd niet méér is vastgelegd dan dat [gedaagde] het gehuurde zelf dient te gebruiken overeenkomstig de bestemming, dus als woonruimte. Uit die bewoordingen volgt niet dat op [gedaagde] contractueel de verplichting rust om haar hoofdverblijf in het gehuurde te hebben.

#### *b. niet goed huurderschap op grond van art. 7:213 BW*

3.3 [eiser] heeft voorts gesteld dat het feit dat [gedaagde] al 13 jaar in het buitenland verblijft, meebrengt dat zij in strijd met het goed huurderschap als bedoeld in art. 7:213 BW handelt.

Bij afwezigheid van een contractuele verplichting om hoofdverblijf in het gehuurde te hebben geldt met betrekking tot het goed huurderschap als bedoeld in art. 7:213 BW het volgende als uitgangspunt. In de uitspraak van HR 22 juni 1984, NJ 1984,766 is overwogen dat van een goed huurder in de zin van art. 7:213 BW verwacht wordt dat hij in geval van (langdurige) afwezigheid feitelijk in staat moet zijn de verantwoordelijkheid voor de wijze van gebruik van het gehuurde te blijven dragen.

In de uitspraak van 8 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3717 heeft het Hof overwogen dat naast hetgeen in voornoemd arrest van de Hoge Raad is overwogen, onder omstandigheden het (enkele) niet of nauwelijks bewoond laten van woonruimte schending van de verplichting tot goed huurderschap kan opleveren. Het Hof benadrukt dat het telkens van de concrete omstandigheden van het geval zal afhangen of van een zodanige schending sprake is. In het concrete geval ging het om een sociale huurwoning, waarin de huurder slechts incidenteel verbleef. Daartegenover stond het belang van de verhuurder, een woningcorporatie, die - als toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 Woningwet - verplicht is te zorgen voor een rechtvaardige verdeling van haar schaarse sociale huurwoningen onder haar doelgroep, de financieel minder draagkrachtigen

binnen onze maatschappij. Het Hof overweegt dat daarmee een gewichtig belang van publieke aard wordt gediend, waarmee het nauwelijks voor bewoning gebruikelijk van de onderhavige woonruimte - waarvoor een wachttijd geldt van acht tot tien jaar - op gespannen voet stond. Daarbij komt, aldus het Hof, dat deze huurster, toen zij de woonruimte in 1986 - op een moment dat, naar algemeen bekend, al sprake was van een gereguleerde sociale woningmarkt - kreeg toebedeeld, moet hebben begrepen dat van haar werd verwacht dat zij de woning daadwerkelijk zou gaan en blijven bewonen. Al deze omstandigheden in aanmerking nemend komt het Hof tot de conclusie dat deze huurster onvoldoende rekening heeft gehouden met het voornoemde belang van de woningcorporatie en aldus tekortgeschoten is in haar op artikel 7:213 BW gebaseerde verplichting zich als goed huurder jegens de verhuurder te gedragen en dat dit een zodanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen als huurder is, dat de ontbinding van de tussen partijen bestaande huurovereenkomst gerechtvaardigd is.

3.4 Tegen deze achtergrond overweegt de kantonrechter in de onderhavige zaak het volgende.

Aan [eiser] kan worden toegegeven dat [gedaagde] in de overgelegde publicaties van de Stichting [naam stichting] (rov. 1.5 en 1.6.) diverse malen expliciet zegt dat zij al jaren in India woont en dat daaruit de indruk naar voren komt dat [gedaagde] het grootste deel van het jaar in India is en dus niet of nauwelijks de woning bewoont. Daar staat tegenover dat uit de door [gedaagde] overgelegde stukken blijkt dat zij ook regelmatig in Nederland is. Zoals het Hof in voornoemd arrest overweegt kan het niet of nauwelijks bewonen van een huurwoning schending van de verplichting tot goed huurderschap opleveren, doch het zal telkens van de concrete omstandigheden van het geval afhangen of van een zodanige schending sprake is. Bij de beoordeling daarvan is de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie van belang, maar dit is niet doorslaggevend. Eveneens is van belang waar voor de huurder het zwaartepunt van het bestaan ligt, van welke plaats deze zijn zaken behartigt en de administratie doet (het hoofdverblijf). In samenhang daarmee kan de reden van een verblijf elders van belang zijn, evenals de (daarmee verband houdende) intenties van de huurder. Zo zal bij een huurder met een beroep dat meebrengt dat men vaak in het buitenland verblijft (zoals in sommige gevallen een vertegen-

woordiger, een wetenschappelijk onderzoeker, een acteur of - zoals in dit geval - een ontwikkelingswerker), uit het enkele feit dat de huurder langere tijd elders verblijft minder snel kunnen worden geconcludeerd dat hij zijn hoofdverblijf zou hebben verplaatst.

[gedaagde] heeft onbetwist gesteld dat haar goederen en administratie in de woning aanwezig zijn, dat zij gedurende aan aantal jaren in de periode 2007 tot op heden een partner in Nederland had, dat zij vanuit Nederland vakantie houdt, cursussen volgt en medische behandelingen heeft gehad. Daaruit kan volgens de kantonrechter worden afgeleid dat zij voor wat haar ontwikkelingswerk betreft in het buitenland verbleef, doch dat privé het zwaartepunt van haar bestaan in Nederland en daarmee in de woning is gebleven. 3.5 Voorts heeft [eiser] niet gesteld en is ook overigens niet gebleken dat [gedaagde], conform hetgeen in de uitspraak van HR 22 juni 1984, NJ 1984,766 is overwogen, niet in staat is geweest om gedurende haar afwezigheid de verantwoordelijkheid voor het gehuurde te dragen. Ook de huur is tot op heden altijd voldaan.

3.6 [eiser] heeft voorts gesteld dat het niet of nauwelijks bewoond laten van woonruimte een schending van de verplichting tot goed huurderschap oplevert, omdat de woning een sociale huurwoning is, waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is en dat [eiser] een sociale taak en daarmee een belang heeft om te zorgen voor een rechtvaardige verdeling van schaarse sociale huurwoningen. Voor zover [eiser] zich op dit punt beroept op voornoemd arrest van het Hof Amsterdam, gaat dat beroep al niet op, omdat hij als verhuurder niet een toegelaten instelling als bedoeld in art. 70 Woningwet is en derhalve niet wettelijk de taak heeft om te zorgen voor een rechtvaardige verdeling van goedkope schaarse woonruimte. [eiser] heeft voorts in het geheel niet onderbouwd dat er voor hem een verplichting bestaat om de woning te verhuren voor een huurprijs, waarbij een huisvestingsvergunning vereist is. Dat had op zijn weg gelegen, temeer nu [gedaagde] ter zitting - onbetwist door [eiser] - naar voren heeft gebracht dat [eiser] een gelijksoortige woning onder haar aan twee studenten verhuurt voor € 1.600,00 per maand. [eiser] heeft weliswaar ter zitting aangeboden schriftelijk vast te leggen dat hij de woning opnieuw als sociale huurwoning zal verhuren, maar daaraan gaat de kantonrechter voorbij, al is het maar omdat niet duidelijk

is wie de naleving daarvan zou moeten controleren. Vooralsnog valt niet uit te sluiten dat [eiser] in de huidige overspannen woningmarkt de woning voor een aanzienlijk hoger bedrag dan de liberalisatiegrens zal (kunnen) verhuren. Dat brengt mee dat [eiser] zich niet kan beroepen op het belang dat een woningcorporatie heeft bij het toezien op een rechtvaardige verdeling van schaarse goedkopere woningen.

3.7 Een en ander laat onverlet dat het ongebruikt laten van een woning van een particuliere verhuurder in de huidige woningmarkt onder omstandigheden schending van art. 7:213 BW zou kunnen opleveren. In de onderhavige zaak is de kantonrechter echter van oordeel dat op grond van de hierboven geschetste omstandigheden, in onderling verband gewogen, geen sprake is van schending van het goed huurderschap als bedoeld in art. 7:213 BW, althans niet in zodanige mate dat op grond daarvan ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is.

#### *Het gehuurde in onderhuur/gebruik geven*

3.8 Als onbetwist staat vast dat [gedaagde] de woning geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven aan [naam 1] en zijn kinderen. Nu zowel [naam 1] als [gedaagde] zelf hebben erkend dat zij de huurkosten in die periode deelden, kan worden aangenomen dat [gedaagde] de woning aan [naam 1] heeft onderverhuurd.

[gedaagde] heeft niet betwist dat zij daarvoor geen toestemming heeft gekregen van [eiser], aldus heeft zij gehandeld in strijd met art. 1.3 van de bij de huurovereenkomst behorende AV (zie hierboven in rov. 1.3) en zij is op dit punt derhalve tekortgeschoten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

De vraag is of die tekortkoming in een bodemprocedure de ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolg (ontruiming) rechtvaardigt. Uit de uitspraak van HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (het zg. tenzij-arrest) volgt dat de hoofdregel en de tenzij-bepaling in art. 6:265 lid 1 BW tezamen de materiële rechtsregel tot uitdrukking brengen dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst. De inhoudelijke maatstaf dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op ontbinding van de overeenkomst, stoelt op de redelijkheid en billijkheid. Naast de in art. 6:265 lid 1 BW genoemde gezichtspunten (bijzon-

dere aard of geringe betekenis van de tekortkoming; gevolgen van de ontbinding) kunnen alle overige omstandigheden van het geval van belang zijn.

3.9 Met toepassing van de door de Hoge Raad in voornoemd arrest gegeven uitleg van art. 6:265 lid 1 BW stelt de kantonrechter in de onderhavige zaak vast dat [gedaagde] weliswaar het onderverhuurverbod heeft geschonden, doch dat niet is komen vast te staan dat de periode waarin dit is gebeurd langer heeft geduurd dan een beperkte periode van enige maanden, tot begin mei 2020. Tegenover het belang van [eiser] dat contractsbepalingen worden nagekomen, staat het belang van [gedaagde] om het ingrijpende gevolg van ontbinding en ontruiming te vermijden, zeker nu zij ter zitting heeft aangegeven dat het kindertehuis, althans het project in India als gevolg van de coronacrisis is opgeheven en zij daarom vooralsnog voor onbepaalde tijd terug in Nederland en in haar woning is. Gelet daarop acht de kantonrechter de tekortkoming ter zake van het in strijd met de huurovereenkomst onderverhuren van de woning van onvoldoende gewicht om de ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd te achten.

#### *Conclusie*

3.10 Uit hetgeen in het voorgaande is overwogen volgt dat het standpunt van [eiser] dat [gedaagde] contractueel verplicht was haar hoofdverblijf in de woning te hebben en in strijd daarmee gehandeld heeft, dan wel dat zij in strijd met het goed huurderschap als bedoeld in art. 7:213 BW heeft gehandeld, wordt afgewezen. Met [eiser] is de kantonrechter van oordeel dat [gedaagde] heeft gehandeld in strijd met het onderhuurverbod in art. 1.3 van de bij de huurovereenkomst behorende AV, doch de kantonrechter is van oordeel dat, gelet op alle omstandigheden van het geval, deze tekortkoming van onvoldoende gewicht is om ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd te achten. Dat betekent dat de vorderingen van [eiser] worden afgewezen.

3.11 [eiser] wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van de procedure.

#### *BESLISSING*

De kantonrechter:

wijst de vordering af;

veroordeelt [eiser] in de proceskosten die aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot wor-

den op € 300,00 aan salaris van de gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw; veroordeelt [eiser] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 60,00 aan salaris gemachtigde, te verhogen met een bedrag van € 68,00 en de exploitkosten van betekening van het vonnis, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw, onder de voorwaarde dat [eiser] niet binnen veertien dagen na aanschrijving volledig aan dit vonnis heeft voldaan en betekening van het vonnis pas na veertien dagen na aanschrijving heeft plaatsgevonden.

## NOOT

Welke omstandigheden zijn relevant bij de beoordeling van de vraag of het ontbreken van hoofdverblijf of het ongebruikt laten van een woning schending van art. 7:213 BW oplevert? Deze uitspraak biedt een overzicht.

Vertrekpunt in deze zaak is dat de contractuele verplichting tot het hebben van hoofdverblijf ontbreekt. Art. 1.1 van algemene bepalingen van het ROZ Model Woonruimte, versie 2003, houdt geen verplichting tot het hebben van dat hoofdverblijf in (hof Amsterdam 27 oktober 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:4422; hof Amsterdam 10 november 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:4630). De nieuwe versie van de ROZ (2017) kent ook geen verplichting tot het hebben van hoofdverblijf. Is dan sprake van schending van art. 7:213 BW? Er bestaat geen wettelijke verplichting tot het hebben van hoofdverblijf, noch een wettelijke definitie daarvan. Art. 7:213 BW kent de term ‘hoofdverblijf’ niet (anders dan art. 7:244, 7:266 t/m 7:269 en 7:274 BW). Uit de wetsgeschiedenis blijkt de verplichting tot het hebben van hoofdverblijf ook niet expliciet.

Uit de jurisprudentie volgt echter dat zowel het ontbreken van hoofdverblijf als het niet of nauwelijks bewonen van de woning, een inbreuk op het goed huurderschap van art. 7:213 BW kan opleveren. In de uitspraak HR 22 juni 1984, *NJ 1984/766 (Kinderen Rudge/Onze Woning)* is geoordeeld dat bij woonruimte de verhuurder er belang bij heeft dat de huurder zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde, omdat hij dan feitelijk in staat is de verantwoordelijkheid voor het gebruik van het gehuurde te dragen. In de uitspraak van hof Amsterdam 8 september 2015, *JHV 2015/172*, m.nt. Gardenbroek is geoordeeld dat het niet of

nauwelijks bewoond laten van het gehuurde op zichzelf – onder omstandigheden – tot schending van art. 7:213 BW kan leiden.

In deze uitspraak kwalificeert en bespreekt de kantonrechter uitvoerig de voor de beoordeling van deze zaak relevante omstandigheden. De uitspraak biedt daarmee een nuttig raamwerk voor de beoordeling van vergelijkbare casus.

A) Duur en frequentie van de afwezigheid van huurder. De rechter benadrukt, net als Asser/Rosel & Heisterkamp 7-II 2017/74, dat naast de langdurige afwezigheid (het feitelijk gebruik) alle omstandigheden van het geval moeten worden betrokken bij de beantwoording van de vraag of de huurder zich als een goed huurder heeft gedragen.

B) De inschrijving in het BRP. De inschrijving is relevant, maar niet doorslaggevend (vergelijk: De Waal en Van der Hoek, *WR 2007/57*).

C) Waar ligt het zwaartepunt van het bestaan, vanuit welke plaats behartigt de huurder zijn zaken en doet hij zijn administratie (hoofdverblijf)? Het hoofdverblijf als zwaartepunt van het persoonlijk leven is een vast begrip in de jurisprudentie over bijstand ingevolge de Participatiewet (CRVB 17 december 2019, ECLI:NL:CRVB:2019:4091) (vergelijk: De Waal en Van der Hoek, *WR 2007/57*). De definitie van hoofdverblijf als plaats waar de zaken worden behartigt stamt uit het oude arrest HR 19 januari 1880, *W 4475* (vergelijk: art. 1:10 BW ‘woonstede’).

D) De intentie van huurder. Als een huurder voor zijn beroep vaak langdurig afwezig is, maar voornemens is terug te keren, is het opgeven van zijn hoofdverblijf minder aannemelijk (vergelijk: De Waal en Van der Hoek, *WR 2007/57*). Denk ook aan de mantelzorger die lange tijd elders een partner verzorgt (hof Arnhem-Leeuwarden 4 augustus 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:6178).

E) In hoeverre heeft huurder tijdens zijn afwezigheid de verantwoordelijkheid gedragen voor het gehuurde? Dit is het hierboven genoemde criterium van de Hoge Raad. Het is voor verhuurders lastig aan te tonen dat huurder onvoldoende toezicht heeft gehouden tijdens zijn afwezigheid. F) Bijzonder zwaarwegend belang verhuurder. Toegelaten instellingen kunnen zich beroepen op een gewichtig belang van publieke aard, namelijk de rechtvaardige verdeling van schaarse sociale huurwoningen. Dit is aan de orde in genoemde uitspraak van 8 september 2015 van het hof Amsterdam. Vergelijkbare

vorderingen van particuliere verhuurders strandden vanwege het ontbreken van een dergelijk zwaarwegend belang (hof Amsterdam 2 juni 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AU5024; ktr. Amsterdam 15 november 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:7606, *WR* 2017/68, m.nt. Van Lochem).

In de onderhavige uitspraak merkt de kantonrechter echter op dat het ongebruikt laten van de woning van een particuliere verhuurder onder omstandigheden in de huidige markt schending van art. 7:231 BW kan opleveren.

**Zie:** J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 9.4.

mr. Clemens Mesker  
Advocaat bij Stadhouders Advocaten



©Sdu Uitgevers B.V. 2021  
Alle rechten voorbehouden.

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopiëren, dienen te worden voldaan aan de Stichting Pro, Postbus 3060, 2130 KB te Hoofddorp ([www.stichting-pro.nl](http://www.stichting-pro.nl)). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich tevoren tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgevers geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden. Het al dan niet op verzoek van de redactie aanbieden van artikelen aan JHV impliceert toestemming voor openbaarmaking en verveelvoudiging t.b.v. de elektronische ontsluiting van (delen van) JHV in enige vorm.

Citeertitel:  
JHV 2021/04

## Jurisprudentie Huur en Verhuur

### Redactie

mr. dr. Marieke Thijssen, Hekkelman Advocaten  
mr. Diederik Briedé, Briedé Cassese Advocaten en Mediators

mr. Theo Gardenbroek, Pijffer Gardenbroek van Huet Advocaten

mr. Frank Ringnalda, Tomlow advocaten

### Vaste medewerkers

mr. Dirk van den Berg, Fort Advocaten

mr. Lilian Birnie, DLVP Advocaten

mr. Rogier Goeman, VBTM Advocaten

mr. Marten Jeths, Tomlow advocaten

mr. Elout Korevaar, Weebbers Vastgoed Advocaten/Universiteit Leiden

mr. Su Chun Lin, Florent Advocaten

mr. drs. Annemiek Machielse, AM advocatuur

mr. Clemens Mesker, Stadhouders Advocaten

mr. Lilian Smale, Advocatenkantoor Smale

### Uitgever

Sdu Uitgevers, Den Haag  
Niels Bergers

ISSN: 1570-713X

### Abonnementen en -administratie

Jurisprudentie Huur en Verhuur (*JHV*) verschijnt 12 maal per jaar online via [opmaat.sdu.nl](http://opmaat.sdu.nl). *JHV* is ook beschikbaar via content integratie. Toegang tot *JHV* via de Sdu Tijdschriften App (Stapp, te downloaden in de App Store en via Google Play) maakt ook onderdeel uit van het abonnement. Stapp is geschikt voor zowel iOS (Apple) als Android (Google).

Voor actuele prijzen, abonnementsvormen en onze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar [sdu.nl](http://sdu.nl) of kunt u contact opnemen met onze klantenservice. Abonnementen kunt u afsluiten via [sdu.nl](http://sdu.nl) of via Sdu Klantenservice. Postbus 20025, 2500 EA Den Haag; tel: (070) 378 98 80; e-mail: [sdu@sdu.nl](mailto:sdu@sdu.nl).

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht.

Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu Uitgevers bv. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: [informatie@sdu.nl](mailto:informatie@sdu.nl). Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op [www.sdu.nl](http://www.sdu.nl).