**Onderhuurbescherming: de voortzetting van de onderhuurovereenkomst**

19-12-2014

Als een huurder zijn woning onderverhuurt, ontstaat er tussen de onderhuurder en de hoofdverhuurder geen contractuele relatie. Dit kan echter anders zijn als de hoofdhuurovereenkomst komt te eindigen, bijvoorbeeld door opzegging of ontbinding. Volgens de wet1 heeft de onderhuurder die in de woning zijn hoofdverblijf heeft dan onderhuurbescherming en wordt de onderhuurovereenkomst van rechtswege voortgezet door de hoofdverhuurder. Deze wettelijke voortzetting van onderhuur kan bijvoorbeeld spelen indien een verhuurder (een complex) woningen verhuurt aan een professionele partij, bijvoorbeeld een zorgorganisatie, die vervolgens de woningen gaat onderverhuren aan haar cliënten.

**Voortzetting van de onderhuurovereenkomst**
Een onderhuurder die in de woning zijn hoofdverblijf heeft, geniet door de verplichte voortzetting van de onderhuurovereenkomst door de hoofdverhuurder, een beperkte vorm van huurbescherming. Beperkt, omdat de hoofdverhuurder volgens deze zelfde wettelijke bepaling wel mogelijkheden heeft om de voortgezette huurovereenkomst te beëindigen. Daar kom ik straks op terug. Het maakt niet uit of de huurder toestemming had voor de onderhuur of niet. Ook de onbevoegde onderhuurovereenkomst wordt door de hoofdverhuurder voortgezet als de hoofdhuurovereenkomst eindigt. Bij voortzetting van de onderhuurovereenkomst treedt de hoofdverhuurder in de positie van de onderverhuurder. Dat betekent dat hij de voorwaarden van de onderhuurovereenkomst overneemt. Heeft de onderverhuurder bijvoorbeeld een (te) hoge huur afgesproken, dan geldt deze ook voor de hoofdverhuurder. Heeft de onderhuurder een waarborgsom betaald aan de onderverhuurder, dan moet de hoofdverhuurder deze aan het einde van de huur terugbetalen aan de onderhuurder.2

**Onderverhuur met toestemming**
Woningcorporaties sluiten regelmatig huurcontracten woonruimte met zorgpartijen die de woningen (met toestemming) vervolgens één op één onderverhuren aan cliënten die zorg of begeleiding nodig hebben. De zorgpartij zal dan meestal een huurovereenkomst en een (al dan niet aan de huurovereenkomst gekoppelde) zorgovereenkomst met de cliënt sluiten. Op het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt, zet de corporatie de huurovereenkomst die de zorgpartij met de cliënt heeft gesloten, op grond van de wet dus voort. Daarom is het voor de corporatie van belang om met de zorgpartij goede afspraken te maken over de inhoud van de onderhuurovereenkomst met de cliënt. In ieder geval is het belangrijk dat geen zorg gerelateerde afspraken in de onderhuurovereenkomst worden opgenomen. Deze kan en mag de corporatie immers bij voortzetting niet uitvoeren. Ook is van belang dat de wettelijke regels inzake huurprijs en servicekosten op een juiste wijze worden opgenomen in de onderhuurovereenkomst. De zorgpartij kan in verband hiermee nog het beste gebruik maken van de standaard huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden van de corporatie zelf.

**Wanneer is er geen sprake van voortzetting?**
De hoofdverhuurder zet de onderhuurovereenkomst alleen voort als deze betrekking heeft op zelfstandige woonruimte. Ook moet echt sprake zijn van een onderhuurovereenkomst.  Als de woning is onderverhuurd met het oog op zorg of begeleiding, is er soms geen sprake van huur, ondanks dat er wel huur betaald wordt en het contract huurovereenkomst genoemd wordt. Dit is het geval wanneer er in de huurovereenkomst ook zorg- of begeleidingsdiensten zijn opgenomen en deze zorg of begeleiding het belangrijkste onderdeel van de overeenkomst vormt. Denk bijvoorbeeld aan cliënten die intensieve begeleiding krijgen om zelfstandig te leren wonen. De woning wordt dan (tijdelijk) tegen betaling ter beschikking gesteld. De huisvesting is dan meer een middel om het doel, de begeleiding, te kunnen realiseren. Van huurbescherming is dan geen sprake, ook niet jegens de hoofdverhuurder als de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd.

De voortzetting van de onderhuurovereenkomst doet zich ook niet voor als er geen sprake is van onderhuur maar ‘afstand van huur’. Dit wordt ook wel pseudo-onderhuur genoemd. Daarbij moet gedacht worden aan de situatie dat de huurder de sleutels aan de onderhuurder heeft gegeven met de bedoeling dat hij het contract van de huurder overneemt. De onderhuurder gedraagt zich feitelijk als huurder, bijvoorbeeld door het rechtstreeks betalen van de huur aan de hoofdverhuurder (meestal zonder diens medeweten) of het sluiten van een contract met een nutsleverancier.  Van onderhuurbescherming kan dan geen sprake zijn. De ‘onderhuurder’ bevindt zich ten opzichte van de hoofdverhuurder zonder recht of titel in de woning en kan dan uit dien hoofde aangesproken worden tot ontruiming. Deze vorm van ‘onderhuur’ komt vaak voor.

**Mogelijkheden tot beëindiging**
De hoofdverhuurder heeft wel mogelijkheden om de voortgezette huurovereenkomst te beëindigen. Dit is het geval wanneer:

a.  de wederpartij vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een

     behoorlijke nakoming van de huur;

b.  de onderhuur is aangegaan met de kennelijke strekking de onderhuurder de positie

     van huurder te verschaffen;

c.  in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, niet

     van de verhuurder kan worden gevergd dat hij de huur met de wederpartij voortzet;

d.  de wederpartij geen huisvestingsvergunning overlegt, voor zover van toepassing.

De situatie onder a spreekt voor zich. Bij b moet gedacht worden aan misbruik van de onderhuurbescherming. De huurder heeft bijvoorbeeld een huis gekocht en heeft kort daarvoor de woning onderverhuurd en zegt de huurovereenkomst dan op. Beëindigingsgrond c leidt tot een wederzijdse belangenafweging aan de hand van de omstandigheden van het geval en met inachtneming van redelijkheid en billijkheid. Deze grond wordt vaak gebruikt door woningcorporaties met het oog op de schaarste van sociale huurwoningen en het belang van een eerlijke woningverdeling. Beëindigingsgrond d tenslotte speelt alleen indien een huisvestingsvergunning voor de woning vereist is.

**Zes maanden**
Wanneer de verhuurder de voortgezette huurovereenkomst wil beëindigen, dan moet hij alert zijn. Hij moet de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst namelijk instellen binnen een half jaar nadat hij de huurovereenkomst heeft voortgezet. Laat de verhuurder de termijn verlopen, dan is hij gebonden aan de voortzetting van de onderhuurovereenkomst.

mr. Tanja de Groot
Advocaat te Woerden

1 art. 7: 269 lid 1 BW
2 aldus Ktr. Rotterdam 28 maart 2014, [WR2014/110](http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBROT:2014:2175)

*Dit artikel is verschenen in Recht in Huis. Recht in Huis is de nieuwsbrief die VBTM advocaten 4 maal per jaar uitgeeft voor bestaande en toekomstige cliënten. Door deze nieuwsbrief wordt u op de hoogte gehouden van de relevante ontwikkelingen op de rechtsgebieden waarmee woningcorporaties en andere vastgoedbeheerders het meest te maken hebben. U kunt zich voor de Recht in Huis aanmelden door een e-mail te sturen naar**nieuwsbrief@vbtm.nl**of op de homepage van onze website*[*www.vbtm.nl*](http://vbtm.nl/)*de button voor aanmelden nieuwsbrief aan te klikken. Een kopie van het gedrukte exemplaar van dit artikel kunt u*[*hier*](http://vbtm.nl/page/downloads/vbt-RinH_4-1.pdf)*inzien.*