

vervolgens niet zelf – tegen de wil van de bewoners – met een beroep op de verleende machtiging zich de toegang tot het pand mogen verschaffen, maar zou daarvoor de deurwaarder in moeten schakelen. Uit art. 2 lid 1 Awbi vloeit immers voort dat de deurwaarder geen afzonderlijke machtiging voor het binnentreden van de woning zonder toestemming van de bewoner nodig heeft.<sup>4</sup> De deurwaarder kan dan vervolgens met een beroep op art. 444 lid 3, art. 556 lid 1, art. 557 en art. 558 Rv via de lijn van een “tijdelijke gedeeltelijke ontruiming” zich de toegang tot het pand verschaffen, zodat de verhuurder in aanwezigheid van de deurwaarder de inspectie kan uitvoeren. Bedacht moet worden dat voor het met succes volgen van deze lijn de verhuurder niet alleen art. 558 Rv in stelling dient te brengen, maar tevens een (gedeeltelijke) ontruiming van het pand moet vorderen. Verzuimt de verhuurder dat laatste te doen en beperkt hij zich tot de eis om de deurwaarder een titel te verschaffen de voordeur van het pand tegen de wil van de bewoner te openen, dan gaat het mis, aangezien art. 558 Rv de eis bevat dat een gehele of gedeeltelijke al of niet tijdelijke ontruiming nodig is. Zie daarvoor het vonnis van de kantonrechter Den Haag 28 februari 2020.<sup>5</sup>

Het blijft te betreuren, dat de op 2 februari 2016 door het Gerechtshof 's-Hertogenbosch<sup>6</sup> voorgenomen te stellen prejudiciële vragen aan Hoge Raad, over de reikwijdte van art. 3:299 BW in relatie tot art. 12 Gw en/of de Awbi, onbeantwoord zijn gebleven, omdat op verzoek van appellante de zaak werd doorgehaald.

J.A.M. Deckers

## WR 2022/26

Hof 's-Hertogenbosch 6 juli 2021, nr. 200.268.051\_01  
(Mrs. I.B.N. Keizer, H.K.N. Vos, N.W.M. van den Heuvel)  
m.nt. R.L. Fabritius

(art. 7:233, 7:247, 7:269 en 274 lid 1 onder d BW)

ECLI:NL:GHSHE:2021:2059

**Woonruimte – redelijk aanbod – onderhuur – zelfstandige of onzelfstandige woning; geliberaliseerde hoofdhuur; verhuur complex; onderverhuur kamers; toepassing Zonshoffe I-arrest; huurverhoging hoofdhuur?**

- 4 Zie: J.H. Rutten, 'De rechterlijke machtiging uitgevoerd', *BER* 2015/35.  
5 Rb. Den Haag (ktr.) 28-02-2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:1738, m.nt. J.A.M. Deckers, *WR* 2020/115.  
6 Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 2 februari 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:297: Het hof was voornemens onder meer de volgende vragen bij wege van prejudiciële vragen aan de Hoge Raad voor te leggen:  
– staan art. 12 Gw en/of de Awbi in de weg aan het verlenen van een machtiging in de zin van art. 3:299 BW om een woning tegen de wil van de bewoner te betreden, en  
– is bij het gebruikmaken van de (rechterlijke) machtiging ex art. 3:299 BW door het waterbedrijf de (voortdurende) aanwezigheid van een deurwaarder vereist en moet dit vereiste bij het verlenen van de machtiging worden bepaald?

Huurder heeft een aantal onzelfstandige woonruimten (studentenkamers) elk afzonderlijk onderverhuurd aan studenten. De onderverhuur is toegestaan. De hoofdhurovereenkomst betreft huur van geliberaliseerde woonruimte er is geen sprake van 230a-bedrijfsruimtehuur. Verhuurder verzoekt beëindiging van de huurovereenkomst met huurder ter zake drie etages met kamers die huurder onderverhuurt, omdat huurder een aanbod van verhuurder tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huurprijs heeft afgewezen. De vraag is of het arrest Zonshoffe I, in dit geval meebrengt dat op de (hoofd) huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder niet de wettelijke bepalingen ter zake de huur van geliberaliseerde zelfstandige woonruimte van toepassing zijn, maar de wettelijke bepalingen ter zake de huur van onzelfstandige woonruimte (althans niet geliberaliseerde woonruimte), welke bepalingen ook gelden tussen huurder en zijn onderhuurders. Naar het oordeel van het hof volgt uit het arrest Zonshoffe I dat verhuurder de hoofdhurovereenkomst met huurder niet kan opzeggen wegens de weigering van huurder om in te stemmen met verhoging van de huurprijs. Indien verhuurder de (hoofd)huur wel om die reden zou kunnen beëindigen, zou dat de onderhuurders zwaar treffen in hun rechtspositie. Bij beëindiging van een hoofdhurovereenkomst ter zake zelfstandige woonruimte biedt art. 7:269 BW de onderhuurders van onzelfstandige woonruimten (kamers) geen bescherming. In casu geldt de strekking van het arrest Zonshoffe I: “bescherming van de huurder”. Die strekking brengt mee dat waar de onderhuurovereenkomsten niet door de onderverhuurder kunnen worden opgezegd wegens het door de onderhuurders niet instemmen met een aanbod van de onderverhuurder tot verhoging van de huurprijs, de hoofdhurovereenkomst evenmin kan worden opgezegd wegens het niet instemmen door de hoofdhuurder met een aanbod van de hoofdverhuurder tot verhoging van de huurprijs. Onaanvaardbaar is dat ten aanzien van de verhuur van het complex en de onderverhuur van de kamers op dit punt een verschillend wettelijk regime zou gelden ten aanzien van de huurprijzen en de mogelijkheden tot huurbeëindiging, en dat de onderhuurders tot ontruiming gedwongen zouden kunnen worden. In casu brengt de regel uit het arrest Zonshoffe I mee dat waar in de onderhuurverhouding de huur niet mag worden beëindigd wegens het niet instemmen met een voorgestelde huurverhoging, dit in de hoofdhuurverhouding ook geldt. De onderhuurders van de kamers in het gehuurde hebben er, omdat artikel 7:269 BW bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst alleen de onderhuurders van zelfstandige woonruimte beschermt, belang bij dat de hoofdhuur niet wordt beëindigd wegens de niet-instemming door huurder met de voorgestelde huurverhoging. Verhuurder mag de (hoofd)huurovereenkomst met huurder niet beëindigen wegens het niet-instemmen door huurder met het aanbod van verhuurder tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huurprijs.

De voorgestelde huurverhoging is niet redelijk. Verhuurder heeft tegenover het verweer van huurder onvoldoende onderbouwd dat na het doorvoeren van die verhoging nog een redelijk inkomen voor huurder resteert als vergoeding voor het door hem te lopen ondernemersrisico en voor de door hem in verband met de onderverhuur te verrichten werkzaamheden. De huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd verlengd.

*Appellant:*

G., wonende te W.

*Advocaat:*

mr. E.P.W. Korevaar

tegen

*Geïntimeerde:*

L., wonende te W.

*Advocaat:*

mr. W.A. Braams

(...)

### 3. De beoordeling

#### *De vaststaande feiten en de kern van het geschil*

3.1.1 In dit geding gaat het om de vraag of verhuurder G. [G. wordt hierna Verhuurder genoemd, red.] de huurovereenkomst met huurder L. [L. wordt hierna Huurder genoemd, red.] ter zake drie etages met kamers die Huurder onderverhuurt, kan opzeggen omdat Huurder een aanbod van Verhuurder tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huurprijs heeft afgewezen.

3.1.2 In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten:

- Bij huurovereenkomst van 24 augustus 1983 heeft Verhuurder de eerste, tweede, derde en zolderverdieping, gelegen aan de K.-straat 00 te Eindhoven, met ingang van 1 september 1983 verhuurd aan de vader van Huurder (hierna: L. senior). Het gehuurde beschikt over een eigen opgang op de begane grond. Onder de verhuurde verdiepingen is op de begane grond een horecabedrijfsruimte gelegen met het adres K.-straat 000 te Eindhoven. Verhuurder verhuurt die horecabedrijfsruimte aan een derde die daarin een restaurant exploiteert. De feitelijke situatie is zichtbaar op de foto die is afgedrukt op blz. 6 van de memorie van grieven.
- Vóór de verhuur van de verdiepingen aan L. senior in 1983, heeft Verhuurder met zijn gezin de verdiepingen onder meer als zelfstandige woonruimte gebruikt.
- L. senior heeft in het gehuurde aanpassingen aangebracht, en dusdoende een aantal onzelfstandige woonruimten (studentenkamers) gerealiseerd. L. senior heeft die kamers elk afzonderlijk onderverhuurd aan studenten. Verhuurder was van de realisatie en onderverhuur van de kamers op de hoogte en heeft daar geen bezwaar tegen gemaakt.
- L. senior is op dd-mm 1999 overleden. Bij akte van verdeling van 28 februari 2002 zijn de rechten voortvloeiend uit de huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde aan de K.-straat 00 te Eindhoven, toegescheiden aan Huurder. Huurder is jegens de kamerhuurders als (onder)verhuurder gaan optreden.
- Verhuurder en Huurder hebben de (hoofd)huurverhouding tussen hen vervolgens neergelegd in een nieuwe, ongedateerde huurovereenkomst. Volgens deze huurovereenkomst heeft Verhuurder met ingang van 1 maart 2002 aan Huurder verhuurd, volgens de omschrijving in de considerans van de overeenkomst:

“de onroerende zaak, zijnde het bedrijfspand aan K.-straat 00, dat partijen met deze bedrijfsruimte genoegzaam bekend zijn en daarvan geen nauwkeurige omschrijving verlangen”.

- Volgens artikel 2 lid 1 van de huurovereenkomst bedroeg de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst € 958,52 per maand. Volgens artikel 3 van de huurovereenkomst wordt de huurprijs jaarlijks automatisch herzien, voor het eerst op 1 september 2002, op basis van – kort gezegd – het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.
- Partijen hebben op de huurovereenkomst enkele handgeschreven toevoegingen geschreven en daarbij hun parafen geplaatst. Dit geldt onder meer voor de bij artikel 5 lid 4 bijgeschreven tekst “Onderverhuur toegestaan” en voor het onderaan blz. 6 bijgeschreven artikel 15 met de tekst:

“Op deze overeenkomst zijn van toepassing de standaardvoorwaarden huur woonruimte nr. 173/1992.”

- Bij brief van 16 augustus 2017 heeft de zoon van Verhuurder, C. [C. wordt hierna Zoon Verhuurder genoemd, red.], namens Verhuurder onder meer het volgende meegedeeld aan Huurder:

“Enige tijd geleden hebben we gesproken over aanpassing van de huur naar een redelijker niveau. Wij zijn daar toen niet over tot overeenstemming gekomen.

De rentabiliteit van het betreffende onroerend goed schiet nu tekort. Wij zijn, zoals we toen bespraken, doende om te kijken hoe verbetering kan worden gerealiseerd.

Wij hopen daar snel weer contact met u over op te nemen.”

Voorts heeft Zoon Verhuurder in deze brief aan Huurder meegedeeld, kort gezegd, dat de geïndexeerde huurprijs per 1 september 2017 € 1304,05 bedraagt.

- Bij e-mail van 1 maart 2018 heeft Zoon Verhuurder aan Huurder onder meer het volgende meegedeeld:

“In aansluiting op het gesprek dat ik onlangs met u had over aanpassing van de huurprijs aangaande het pand aan de K.-straat 00 te Eindhoven bericht ik u het navolgende.

(...)

Het voorstel houdt in zoverre in dat de huidige huurovereenkomst wat ondergetekende betreft in stand zou kunnen blijven, echter met dien verstande dat de verschuldigde huurprijs per maand moet worden aangepast/verhoogd. Ik stel voor om een huurprijs per maand overeen te komen van € 2000. Dit houdt slechts een verhoging in van circa € 750. (...)

namens mijn vader Verhuurder,  
Zoon Verhuurder”

- Bij e-mail van 9 maart 2018 heeft Huurder aan Zoon Verhuurder meegedeeld dat hij niet akkoord gaat met het voorstel zoals neergelegd in diens e-mail van 1 maart 2018.
- Bij brief en e-mail van 3 april 2018 heeft de toenmalig advocaat van Verhuurder aan Huurder onder meer het volgende meegedeeld:

“Cliënte heeft u op 1 maart jl. aangaande het pand gelegen aan K.-straat 00 een voorstel gedaan ter aanpassing van de lopende huurovereenkomst (betreffende aanpassing van de huurprijs). (...) De totale huurwaarde van de onroerende zaak ligt aanzienlijk hoger dan de huidige huurprijs die door u wordt betaald. Daarom heeft cliënte u onlangs een nieuw redelijk aanbod gedaan ter aanpassing van de huurovereenkomst/huurprijs.

Ondanks het feit dat cliënte ervan overtuigd is een redelijk aanbod te hebben gedaan heeft u het aanbod per e-mail van 9 maart jl. geweigerd. (...) Omdat u een redelijk aanbod zijdens de verhuurder heeft geweigerd, is cliënte gerechtigd om huurovereenkomst (ex artikel 7:271 jo 274 lid 1 sub d BW) op te zeggen/te beëindigen. Hierbij wordt derhalve de huurovereenkomst aangaande de K.-strasat 00 te Eindhoven – met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden – tegen 1 november 2018 opgezegd.”

- Huurder heeft niet op deze brief gereageerd.
- Volgens het gestelde in punt 4 van de memorie van grieven bedroeg de huurprijs ten tijde van het nemen van de memorie van grieven, zijnde 11 februari 2020, € 1344,79.
- In het gehuurde bevinden zich nu 13 studentenkamers, te weten vier op de eerste verdieping, vier op de tweede verdieping, vier op de derde verdieping en één op de zolderverdieping. Momenteel heeft Huurder al die 13 kamers (onder)verhuurd.

## Het geding bij de kantonrechter

3.2.1 In de onderhavige procedure vorderde Verhuurder bij inleidende dagvaarding, samengevat:

- een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst door Verhuurder op juiste gronden is opgezegd;
- de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, vast te stellen op 1 november 2018, althans op een door de rechter te bepalen datum;
- veroordeling van Huurder tot ontruiming van het gehuurde per de datum van beëindiging van de huurovereenkomst;

met veroordeling van Huurder in de proceskosten.

3.2.2 Aan deze vordering heeft Verhuurder in eerste aanleg, samengevat, het volgende ten grondslag gelegd.

De huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder heeft betrekking op woonruimte. Verhuurder heeft bij e-mail van 1 maart 2018 aan Huurder een redelijk aanbod gedaan tot wijziging van de huurovereenkomst, meer specifiek tot verhoging van de huurprijs. Huurder heeft bij e-mail van

9 maart 2018 ten onrechte geweigerd om in te stemmen met dat redelijke aanbod. Het stond Verhuurder daarom vrij om de huurovereenkomst bij de brief van 3 april 2018 op te zeggen op de voet van artikel 7:271 BW. Omdat Huurder niet in de beëindiging van de huurovereenkomst heeft toegestemd, mag Verhuurder nu op de voet van artikel 7:272 BW vorderen dat de rechter het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst zal eindigen. De rechter moet die vordering op de voet van artikel 7:274 lid 1 sub d BW toewijzen omdat Huurder heeft geweigerd om toe te stemmen in het redelijke aanbod van Verhuurder tot verhoging van de huurprijs.

3.2.3 Huurder heeft als verweer onder meer aangevoerd dat een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, bij weigering waarvan een vordering tot beëindiging van de huur moet worden toegewezen, op grond van artikel 7:274 lid 1 sub d BW in beginsel geen wijziging mag inhouden van de huurprijs. Huurder erkent dat die beperking volgens artikel 7:274 lid 1 sub d BW in verband met artikel 7:247 BW niet van toepassing is bij verhuur van geliberaliseerde woonruimte. In dit geval volgt volgens Huurder uit het arrest van de Hoge Raad van 20 september 1985, NJ 1986/260 (*Zonshoffe I*, hierna te noemen: het arrest *Zonshoffe I*) echter dat voor de hoofdhurovereenkomst op dit punt hetzelfde regime moet gelden als voor de onderhuurovereenkomsten, zijnde het regime voor niet geliberaliseerde woonruimte. Huurder concludeert dat Verhuurder de huurovereenkomst niet mag opzeggen wegens de weigering van Huurder om in te stemmen met een verhoging van de huurprijs.

3.2.4 In het beroepen vonnis van 18 juli 2020 heeft de kantonrechter, samengevat, als volgt geoordeeld.

- De verhuurde etages dienen als woonruimte. Daarom is afdeling 5 van titel 4 van boek 7 BW van toepassing op de huurovereenkomst –tussen Verhuurder en Huurder (rov. 4.1).
- Volgens artikel 7:274 lid 1 BW mag de opzegging van een huurovereenkomst niet plaatsvinden op de grond dat de huurder niet heeft ingestemd met een redelijk aanbod tot wijziging van de huurprijs (rov. 4.2).
- De uitzondering van artikel 7:247 BW is niet van toepassing omdat de huurovereenkomst geen betrekking heeft op een zelfstandige woning maar op onzelfstandige woningen (rov. 4.3).

Op grond van deze oordelen heeft de kantonrechter de vorderingen van Verhuurder afgewezen en Verhuurder in de proceskosten veroordeeld.

## Eiswijziging en grieven in hoger beroep

3.3.1 Verhuurder heeft in hoger beroep zijn eis gewijzigd. Hij vordert nu, samengevat:

- te bepalen dat de huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder ten aanzien van de ruimte aan de K.-straat 00 te Eindhoven zal eindigen op de datum van het te wijzen arrest, althans twee weken na betekening van het arrest;

- veroordeling van Huurder tot ontruiming van het gehuurde binnen twee weken na betekening van het arrest, op straffe van een dwangsom;

met veroordeling van Huurder in de proceskosten.

Deze eisenwijziging heeft tijdig plaatsgevonden en is toelaatbaar. Het hof zal recht doen op de gewijzigde eis.

3.3.2 Verhuurder heeft twee grieven aangevoerd tegen het beroepen vonnis. Verhuurder heeft geconcludeerd tot vernietiging van dat vonnis en tot het, opnieuw rechtdoende, toewijzen van zijn gewijzigde eis.

3.3.3 Huurder heeft de grieven bestreden en geconcludeerd tot bekrachtiging van het beroepen vonnis, met veroordeling van Verhuurder in de proceskosten.

*Met betrekking tot het primaire onderdeel van grief I: is in de hoofdhuurrelatie tussen Verhuurder en Huurder sprake van huur van "overige" bedrijfsruimte en had Huurder op de voet van artikel 7:230a lid 1 BW om verlenging van de ontruimingstermijn moeten verzoeken?*

3.4.1 Grief I is gericht tegen het oordeel van de kantonrechter dat de hoofdhurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder betrekking heeft op onzelfstandige woningen. In de toelichting op de grief stelt Verhuurder zich primair op het standpunt dat de huurovereenkomst betrekking heeft op de huur van zogenaamde "overige" bedrijfsruimte (niet in de zin van artikel 7:290 BW maar in de zin van artikel 7:230a BW). Ter onderbouwing van dat standpunt voert Verhuurder aan dat:

- in (de considerans van) de huurovereenkomst staat dat bedrijfsruimte wordt verhuurd, en;
- dat Huurder het gehuurde niet zelf bewoont maar bedrijfsmatig exploiteert.

Volgens Verhuurder brengt dit mee dat het huurregime van artikel 7:230a BW van toepassing is. Verhuurder stelt dat hij bij de brief van 3 april 2018 de ontruiming heeft aangezegd per 31 oktober 2018, en dat Huurder niet tijdig verlenging van de ontruimingstermijn heeft gevorderd op de voet van artikel 7:230a lid 1 BW. Verhuurder concludeert dat Huurder zonder recht of titel in het gehuurde verblijft en het gehuurde moet ontruimen.

3.4.2 Het hof stelt voorop dat de opzegging van de huurovereenkomst in de brief van de (toenmalig) advocaat van Verhuurder van 3 april 2018 uitdrukkelijk is gebaseerd op de wetsartikelen 7:271 in verband met 7:274 lid 1 sub d BW. Dit zijn wetsartikelen over de beëindiging van huurovereenkomsten ter zake woonruimte. Omdat in de brief op deze wijze tot uitdrukking is gebracht dat de huur ter zake de gehuurde woonruimte wordt opgezegd, valt in de brief geen opzegging van huur van "overige" bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:228 lid 2, tweede volzin BW in verband met artikel 7:230a BW te lezen. Dat bij opzegging van 'overige bedrijfsruimte' geen opzeggingsgrond vermeld hoeft te worden zoals Verhuurder heeft aangevoerd, maakt dit niet anders. Aan Huurder kan daarom niet worden tegengeworpen dat hij geen verlenging van de ontruimingstermijn op de voet van artikel 7:230a BW heeft gevorderd. Een op de artikel 7:228 lid 2, tweede volzin BW gebaseerde opzegging

van de huur heeft niet plaatsgevonden. Reeds om deze reden kan het primaire onderdeel van grief I geen doel treffen.

3.4.3 Hier komt bij dat het gehuurde in dit geval door Verhuurder als woonruimte aan Huurder is verhuurd. Het gehuurde betreft immers een gebouwde onroerende zaak die "als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd" in de zin van artikel 7:233 BW. Tussen partijen stond bij het aangaan van de huurovereenkomst immers vast dat Huurder de onderverhuur van de in het gehuurde aanwezige kamers, zoals die voordien door zijn vader plaatsvond, zou voortzetten. Dienovereenkomstig is in de huurovereenkomst overeengekomen dat onderverhuur is toegestaan en dat de in de huurovereenkomst genoemde standaardvoorwaarden voor de huur van woonruimte van toepassing zijn. Het enkele feit dat in de considerans van de huurovereenkomst wordt gesproken van "bedrijfspan" en "bedrijfsruimte", doet er bij deze stand van zaken niet aan af dat het gehuurde "als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd" en dat dus de woonruimtebepalingen van artikel 7:232 en verder BW van toepassing zijn. Dat Huurder zelf niet in het gehuurde woont maar de kamers in het gehuurde onderverhuurd, voert evenmin tot een ander oordeel. De tekst en de wetgeschiedenis van het sinds 1 augustus 2003 geldende huurrecht stellen aan verhuur van woonruimte niet de eis dat de huurder zelf zijn verblijf in het gehuurde heeft. Omdat de onderhavige gerechtelijke procedure ná 1 augustus 2003 is aangevangen, moet het sinds 1 augustus 2003 geldende huurrecht worden toegepast (artikel 205 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek).

3.4.4 Overigens zou de uitkomst niet anders zijn bij toepassing van het vóór 1 augustus 2003 geldende huurrecht, dus het huurrecht dat gold toen de huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder werd gesloten. Dat de huurovereenkomst ook dan betrekking zou hebben op woonruimte, volgt uit het arrest *Zonshoffe I*, dat het hof hieronder bij de behandeling van het subsidiaire onderdeel van grief I nader zal bespreken.

3.4.5 Het primaire onderdeel van grief I kan om de bovenstaande redenen geen doel treffen.

*Met betrekking tot het subsidiaire onderdeel van grief I: is in de hoofdhuurrelatie tussen Verhuurder en Huurder sprake van de huur van geliberaliseerde zelfstandige woonruimte, welke huur mag worden opgezegd wegens de weigering om in te stemmen met een redelijk aanbod tot verhoging van de huurprijs?*

3.5.1 In de toelichting op grief I stelt Verhuurder zich subsidiair op het standpunt dat de (hoofd)huurovereenkomst tussen hem en Verhuurder betrekking heeft op de huur van zelfstandige woonruimte. Naar het hof begrijpt en naar Verhuurder bij de mondelinge behandeling desgevraagd heeft toegelicht, bedoelt Verhuurder tevens te stellen dat het daarbij gaat om zogeheten geliberaliseerde woonruimte, dat wil zeggen zelfstandige woonruimte ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning, althans bij aanvang van de huurovereenkomst in 2002, een huurprijs gold die hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van



de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte destijds vastgestelde bedrag. Tussen partijen is niet in geschil dat de huurprijs die zij in 2002 zijn overeengekomen (€ 958,52 per maand) boven de toen geldende liberalisatiegrens ligt. Volgens Verhuurder brengt dit mee, mede gelet op het bepaalde in artikel 7:247 BW, dat het niet toestemmen in een redelijk aanbod tot verhoging van de huurprijs moet leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst op de voet van artikel 7:274 lid 1 onder d BW. Het hiervoor in rov. 3.2.3 genoemde arrest *Zonshoffe I* doet daar niet aan af. De redenering waarmee de kantonrechter zijn vordering heeft afgewezen, kan om deze reden geen stand houden, aldus nog steeds Verhuurder.

3.5.2 Huurder heeft de grief bestreden. Volgens Huurder volgt uit het arrest *Zonshoffe I* dat de huur(prijs)bescherming die voor de onderhuurders geldt, niet kan worden ingeperkt door het huurregime dat op de hoofdhuurovereenkomst van toepassing is. Omdat op de onderhuurovereenkomsten tussen Huurder en de kamerhuurders onderafdeling 2 van afdeling 5 van Titel 4 van Boek 7 BW van toepassing is en die overeenkomsten dus niet op grond van het niet accepteren van een aanbod tot huurprijsverhoging kunnen worden opgezegd, moet datzelfde gelden in de hoofdhuurrelatie tussen Verhuurder en Huurder, aldus Huurder.

3.5.3 Het hof overweegt over dit geschilpunt het volgende. Het arrest *Zonshoffe I* had betrekking op de huur van een complex van onzelfstandige woningen (kamers) en daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals douches, toiletten en keuken. Dit complex is in 1966 door de Verenigde Doopsgezinde Gemeente Amsterdam (hierna: DG) verhuurt aan Stichting Zonshoffe, en krachtens de (hoofd)huurovereenkomst bestemd om door de Stichting kamersgewijs te worden onderverhuurd.

Op enig moment heeft DG zich op het standpunt gesteld dat het door haar aan de Stichting verhuurde als bedrijfsruimte in de zin van artikel 28c en verder van de toenmalige Huurwet diende te worden aangemerkt (hof: vergelijk thans artikel 7:230a BW). DG wenste tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen en heeft daartoe onder meer een verklaring voor recht gevorderd dat geen sprake was van huur van woonruimte in de zin van de toenmalige artikelen 1623a e.v. BW, maar van huur van bedrijfsruimte, waarop de Huurwet van toepassing was.

Deze vordering is afgewezen door de kantonrechter bij vonnis van 18 juni 1982.

Dat vonnis is in hoger beroep bekrachtigd door de rechtbank bij vonnis van 18 januari 1984. Op het door DG tegen dat vonnis ingestelde cassatieberoep, heeft de Hoge Raad bij zijn arrest van 20 september 1985, *NJ* 1986/260, als volgt geoordeeld:

“Het middel stelt de vraag aan de orde of op een overeenkomst tot huur en verhuur van een dergelijk complex de regelen welke bijzonder betrekkelijk zijn tot huur en verhuur van woonruimte – de vierde Afdeling van de zevende Titel Boek 4 BW – van toepassing zijn.

Bij de beantwoording van deze vraag moet worden vooropgesteld dat noch uit de tekst, noch uit de geschiedenis

van art. 1623a een duidelijk antwoord op deze vraag valt af te leiden. Wat de tekst betreft: het geheel van het complex voldoet niet aan de letter van de omschrijving woonruimte van art. 1623a lid 3, zodat ook de onzelfstandige woningen (kamers) die er onderdeel van uitmaken, niet voldoen aan de letter van de omschrijving van woonruimte in lid 2, immers dientengevolge niet kunnen worden aangemerkt als een gedeelte van een zelfstandige woning.

Niettemin moet uit de strekking van voornoemde bepalingen en van de daarmee samenhangende Huurprijzenwet woonruimte, te weten bescherming van de huurder, worden afgeleid dat deze wettelijke regelen – behoudens bijzondere omstandigheden waarvan niet is gebleken – op overeenkomsten tot huur en verhuur van kamers in een dergelijk complex van toepassing zijn.

Daaruit vloeit dan weer voort dat de door het middel aan de orde gestelde vraag bevestigend moet worden beantwoord [*hof: de vraag of op de hoofdhuurovereenkomst de regels voor verhuur van woonruimte van toepassing zijn*]. Een ander antwoord zou immers tot het onaanvaardbare gevolg leiden dat ten aanzien van de verhuur van het complex en de onderverhuur van de kamers een verschillend wettelijk regime zou gelden, niet alleen met betrekking tot de in de vierde Afdeling geregelde onderwerpen, maar ook – nu de Huurprijzenwet woonruimte uitgaat van een begrip woonruimte dat niet wezenlijk verschilt van dat van art. 1623a – met betrekking tot de huurprijzen.”

3.5.4 Dit arrest heeft zijn belang onder het sinds 1 augustus 2003 ingevoerde nieuwe huurrecht behouden. Verhuurder heeft geen wijzigingen van het huurrecht genoemd die per 1 augustus 2003 zijn ingevoerd en die zouden meebrengen dat het arrest *Zonshoffe I* aan betekenis zou hebben ingeboet. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling is van de zijde van Verhuurder erkend dat de kernstructuur van het huurrecht, voor zover thans van belang, in essentie ongewijzigd is gebleven.

3.5.5 Partijen verschillen van mening over reikwijdte van het arrest *Zonshoffe I*, en meer in het bijzonder over de vraag of het arrest *Zonshoffe I* in dit geval meebrengt dat op de (hoofd)huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder niet de wettelijke bepalingen ter zake de huur van geliberaliseerde zelfstandige woonruimte van toepassing zijn, maar de wettelijke bepalingen ter zake de huur van onzelfstandige woonruimte (althans niet geliberaliseerde woonruimte), welke bepalingen ook gelden tussen Huurder en zijn onderhuurders. Dit geschilpunt spitst zich toe op de vraag of Verhuurder de huurovereenkomst met Huurder mag opzeggen omdat Huurder niet instemde met een aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een verhoogde huurprijs, terwijl Huurder jegens zijn onderhuurders niet de bevoegdheid heeft om de onderhuurovereenkomsten op een dergelijke grond op te zeggen.

3.5.6 Naar het oordeel van het hof volgt uit de tekst en de strekking van het arrest *Zonshoffe I* dat Verhuurder de

hoofdhuurovereenkomst met Huurder niet kan opzeggen wegens de weigering van Huurder om in te stemmen met verhoging van de huurprijs. Indien Verhuurder de (hoofd) huur wel om die reden zou kunnen beëindigen, zou dat de onderhuurders zwaar treffen in hun rechtspositie. Artikel 7:269 BW geeft immers bij beëindiging van een hoofdhuurovereenkomst ter zake zelfstandige woonruimte, alleen bescherming aan onderhuurders die zelfstandige woonruimte huren, en niet aan onderhuurders van onzelfstandige woonruimten (kamers), zoals in dit geval aan de orde. In deze situatie doet zich dus de strekking gelden die de Hoge Raad in het arrest *Zonshoffe I* noemde: “bescherming van de huurder”. Die strekking brengt mee dat waar de onderhuurovereenkomsten niet door de onderverhuurder kunnen worden opgezegd wegens het door de onderhuurders niet instemmen met een aanbod van de onderverhuurder tot verhoging van de huurprijs, de hoofdhuurovereenkomst evenmin kan worden opgezegd wegens het niet instemmen door de hoofdhuurder met een aanbod van de hoofdverhuurder tot verhoging van de huurprijs. Een ander antwoord zou tot het door de Hoge Raad onaanvaardbaar geachte gevolg leiden dat ten aanzien van de verhuur van het complex en de onderverhuur van de kamers op dit punt een verschillend wettelijk regime zou gelden ten aanzien van de huurprijzen en de mogelijkheden tot huurbeëindiging, en dat de onderhuurders tot ontruiming gedwongen zouden kunnen worden.

3.5.7 Het hof tekent hier nog bij aan dat het op 1 augustus 2003 ingevoerde artikel 7:269 BW inhoudelijk niet afwijkt van het voordien geldende huurrecht. Ten tijde van het arrest *Zonshoffe I* bevatte het toenmalige artikel 1623k BW een vergelijkbare bepaling die geen bescherming bood aan onderhuurders van onzelfstandige woonruimte bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst. Het ontbreken van de betreffende bescherming kan bijvoorbeeld meebrengen dat onderhuurders hun kamers moeten ontruimen als de hoofdhuurovereenkomst wordt ontbonden wegens bijvoorbeeld een substantiële huurachterstand van de hoofdhuurder. In een situatie als de onderhavige brengt de regel uit het arrest *Zonshoffe I* echter mee dat waar in de onderhuurverhouding de huur niet mag worden beëindigd wegens het niet instemmen met een voorgestelde huurverhoging, dit in de hoofdhuurverhouding ook geldt.

3.5.8 Verhuurder heeft in de toelichting op grief I nog gesteld dat hij voornemens is om na beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst de huurrelatie met de onderhuurders voort te zetten. Dit uitgesproken voornemen brengt het hof niet tot een ander oordeel. De onderhuurders van de kamers in het gehuurde hebben er, omdat artikel 7:269 BW bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst alleen de onderhuurders van zelfstandige woonruimte beschermt, belang bij dat de hoofdhuur niet wordt beëindigd wegens de niet-instemming door Huurder met de voorgestelde huurverhoging. Het door Verhuurder uitgesproken voornemen doet daar niet aan af. Tijdens de mondelinge behandeling is gebleken dat Verhuurder hierover geen toezeggingen aan de onderhuurders heeft gedaan. Ten overvloede constateert het hof dat Verhuurder ongeclausuleerd veroordeling van

Huurder tot ontruiming van het gehuurde heeft gevorderd, zonder enige zinsnede waaruit af te leiden zou zijn dat de onderhuurders het gehuurde niet hoeven te verlaten. Daarnaast heeft Verhuurder in zijn pleitnotities (punt 6) melding gemaakt van een voornemen om de huur op te zeggen wegens dringend eigen gebruik, bestaande uit het realiseren van drie zelfstandige woonruimten in het gehuurde in het geval het hof zou oordelen dat het huurregime van onzelfstandige woonruimte op de relatie verhuurder-Huurder van toepassing zou zijn. Al het voorgaande brengt mee dat de onderhuurders, net als in de situatie die in het arrest *Zonshoffe I* aan de orde was, belang hebben bij het voortduren van de hoofdhuurovereenkomst.

3.5.9 Het voorgaande voert tot de conclusie dat Verhuurder de (hoofd)huurovereenkomst met Huurder niet mag beëindigen wegens het niet-instemmen door Huurder met het aanbod van Verhuurder tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huurprijs. Het hof verwerpt het hierop betrekking hebbende subsidiaire onderdeel van grief I.

*Met betrekking tot grief II: Was het aanbod van Verhuurder van 1 maart 2018 tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een verhoogde huurprijs, een “redelijk aanbod” in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub a BW?*

3.6.1 Door middel van grief II betoogt Verhuurder dat het aanbod dat hij op 1 maart 2018 aan Huurder heeft gedaan tot aanpassing van de huurprijs tot € 2000, een “redelijk aanbod” is in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub d BW.

3.6.2 Het hof stelt voorop dat de vraag naar de redelijkheid van het aanbod ambtshalve aan de orde zou zijn gekomen als grief I terecht zou zijn voorgedragen. In dat geval had de redenering waarmee de kantonrechter de vordering van Verhuurder had afgewezen, die afwijzing niet kunnen dragen. Het hof had dan op grond van de devolutieve werking van het hoger beroep die vordering verder moeten beoordelen, en in het kader daarvan moeten beoordelen of het aanbod van 1 maart 2018 “redelijk” was in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub d BW. Het was voor Verhuurder dus niet noodzakelijk om op dit punt een grief aan te voeren.

3.6.3 Het hof overweegt voorts dat in het bovenstaande grief I is verworpen. Dit brengt mee dat de hoofdhuur hoe dan ook niet kan worden beëindigd wegens de weigering van Huurder om in te stemmen met de door Verhuurder voorgestelde hogere huurprijs. Of het voorstel van Verhuurder “redelijk” was, kan daarom in het midden blijven.

3.6.4 Het hof ziet toch aanleiding om grief II te behandelen. Zoals hieronder zal blijken, moet die grief worden verworpen. Dit levert een tweede zelfstandig dragende reden op die meebrengt dat de vordering van Verhuurder niet toewijsbaar is.

3.6.5 Omdat Verhuurder zich beroept op de rechtsgevolgen van zijn stelling dat hij aan Huurder een redelijk aanbod heeft gedaan tot verhoging van de huurprijs, rust op Verhuurder de plicht om die stelling voldoende te onderbouwen en, als Huurder de stelling gemotiveerd heeft betwist, feiten of omstandigheden te bewijzen die de stelling

kunnen dragen. In de praktijk wordt bij de beoordeling van de redelijkheid van een aanbod tot verhoging van de huurprijs, aansluiting gezocht bij de huurprijzen van vergelijkbare woonruimte ter plaatse. Uit de wetsgeschiedenis van artikel 7:274 lid 1 onder d BW kan wel worden afgeleid dat de marktprijs een belangrijke factor is, maar niet dat het de enige factor is. Ook andere omstandigheden kunnen mede bepalen of een aanbod in een concrete situatie daadwerkelijk redelijk is, waaronder omstandigheden die de huurder persoonlijk betreffen. In dit geval valt met name te denken aan de omstandigheden die het hof hierna in rov. 3.6.10 zal opsommen.

3.6.6 Ter onderbouwing van zijn stelling dat het aanbod in de e-mail van 1 maart 2018 om de huur te verhogen tot € 2000 per maand redelijk is, heeft Verhuurder allereerst gewezen op een e-mail van 14 februari 2017 van de heer B. van Brick Vastgoed B.V.

B. heeft in deze e-mail op verzoek van Verhuurder een indicatie gegeven van de verhuurwaarde van het gehuurde aan de K.-straat 00 te Eindhoven. In deze e-mail staat onder meer het volgende:

“Op basis van de huidige plattegrond kom ik tot 9 kamers (1 t/m 9) met een gezamenlijke verhuurwaarde van ongeveer 3775 euro per maand. Uitgaande van onderstaande email zouden er nog 3 kamers moeten zijn. Ik heb hiervoor even de zitkamer opgeofferd en ingedeeld is in 3 extra kamers (10 t/m 12) met een gezamenlijke waarde van 1125 euro per maand.

Alle kamers samen hebben een verhuurwaarde van 1125 euro per maand.

De huurprijs is incl gwl en er is uitgegaan dat de kamers en gezamenlijke vertrekken in een redelijk tot nette staat verkeren.”

Verder heeft Verhuurder een e-mail van B. van 3 juli 2018 overgelegd waarin die zijn eerdere indicatie heeft geactualiseerd door het volgende mee te delen:

“Met de informatie die ik voorhanden heb en gezien de situatie verwacht ik dat ongeveer 5% tot 10% meer huur gevraagd kan worden.”

Voorts heeft Verhuurder enige gegevens van huurprijzen van kamers in Eindhoven overgelegd. Daarnaast heeft Verhuurder een e-mail overgelegd van dhr. E., accountmanager bij VB&T Vastgoedbeheer, van 2 mei 2019. In die e-mail staat onder meer het volgende:

“Gekeken naar de locatie van de studentenkamers, en de vraag naar studentenhuysvesting in Eindhoven, ben ik van mening dat de door uw eerste deskundige geadviseerde huurprijzen helemaal zo gek nog niet zijn. Zeker gezien het feit dat deze huurprijs inclusief gas, water en elektra betreft. Dit beeld wordt voor mij bevestigd door een bezoek aan de website kamernet.nl waarop diverse kamers geadverteerd worden in Eindhoven met vergelijkbare huurbedragen.”

3.6.7 Huurder heeft in het geding in eerste aanleg onder meer het door zijn accountant opgestelde “Fiscaal rapport inkomstenbelasting 2016” en “Fiscaal rapport inkomstenbelasting 2017” overgelegd. Verder heeft Huurder gegevens overgelegd over de maximale huurprijzen die hij op basis van het geldende puntenwaarderingssysteem aan zijn onderhuurders in rekening mag brengen. Tot slot heeft Huurder een e-mail van een NVM-makelaar, M., van 8 april 2019 overgelegd, waarin M. gemotiveerd kritiek uitoefent op de indicatie van de huurwaarde die gegeven is door B.

3.6.8 Het hof zal bij de beoordeling van de redelijkheid van het aanbod de financiële gegevens tot uitgangspunt nemen die blijken uit de door Huurder overgelegde fiscale rapporten inkomstenbelasting over 2016 en 2017. Verhuurder heeft niet gemotiveerd betwist dat in die rapporten de door Huurder ontvangen onderhuurbedragen en de door Huurder in verband met de onderverhuur gemaakte kosten juist zijn vermeld, en dat de betreffende bedragen ook representatief kunnen worden geacht voor het in de andere jaren door Huurder uit de onderverhuur behaalde en te behalen inkomen.

3.6.9 Zoals uit de fiscale rapporten blijkt, moet Huurder uit de door hem ontvangen onderhuurbedragen (ruim € 43.000 per jaar), samengevat, de volgende kosten voldoen:

- De geïndexeerde huurprijs die Huurder aan Verhuurder verschuldigd is. Die huurprijs bedraagt inmiddels ruim € 16.000 per jaar (12 keer € 1344,79).
- De kosten van gas, elektra, water en waterschapslasten (omstreeks € 8000 per jaar).
- Diverse kosten van voor rekening van Huurder komend onderhoud, verbeteringen en reparaties (omstreeks € 4500 per jaar).

Na aftrek van al deze kosten resteert voor Huurder uit de kamerverhuur een bruto inkomen van ongeveer € 15.000 per jaar. Na aftrek van belasting en premies resteert een netto inkomen van ongeveer € 9000 per jaar (ongeveer € 750 per maand).

3.6.10 Tegenover dit inkomen staan de volgende omstandigheden:

- Huurder loopt incassorisico. Als kamerhuurders een huurachterstand laten ontstaan en daarvoor geen verhaal bieden, komt dat voor risico van Huurder. Huurder kan dit niet doorbelasten aan Verhuurder.
- Verhuurder loopt een leegstandsrisico. Als op enig moment een of meer kamers tijdelijk niet verhuurd zijn, mist Huurder de betreffende huurinkomsten terwijl hij wel de hoofdhuur onverkort aan Verhuurder moet voldoen.
- Huurder moet werkzaamheden verrichten in verband met de onderverhuur van de kamers. Dat betreft onder meer werkzaamheden met betrekking tot het aangaan van onderhuurovereenkomsten, het verrichten van inspecties, het uitvoeren of laten uitvoeren van reparaties, het verrekenen van energiekosten, het voldoen aan gemeentelijke kamerverhuurvoorschriften, enzovoort. Huurder heeft voldoende onderbouwd dat daarmee meerdere uren per week zijn gemoeid.

- Huurder heeft in de loop der jaren op eigen kosten waarde verhogende verbeteringen in het gehuurde aangebracht, zoals brandwerende voorzieningen.

3.6.11 Tegen de achtergrond van deze feiten en omstandigheden is de berekening die Verhuurder in feite wenst te maken – Huurder zou aan Verhuurder eigenlijk de huur moeten betalen die Huurder van de kamerhuurders ontvangt – niet goed bruikbaar. Verhuurder miskent dat daarbij de hiervoor in rov. 3.6.10 genoemde omstandigheden. Om dezelfde reden kan Verhuurder niet worden gevolgd in zijn standpunt dat Huurder aan de kamerverhuur niet meer hoeft te verdienen dan een beheerder van de kamers voor het regelen van de verhuur als vergoeding van een eigenaar zou ontvangen. Een beheerder loopt immers geen incassorisico, geen leegstandsrisico en hoeft niet op eigen kosten noodzakelijke reparaties en verbeteringen in het gehuurde aan te brengen.

3.6.12 De verhoging van de huur die Verhuurder in de brief van 1 maart 2018 aan Huurder heeft voorgesteld is aanzienlijk (omstreeks € 700 per maand). Verhuurder heeft tegenover het door Huurder gevoerde verweer, mede gelet op de hierboven in rov. 3.6.9 en 3.6.10 genoemde omstandigheden, onvoldoende onderbouwd dat na het doorvoeren van die verhoging nog een redelijk inkomen voor Huurder resteert als vergoeding voor het door hem te lopen ondernemersrisico en voor de door hem in verband met de onderverhuur te verrichten werkzaamheden. Het hof concludeert daarom dat Verhuurder onvoldoende heeft onderbouwd dat het aanbod van 1 maart 2018 “redelijk” is in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub d BW. Om deze reden verwerpt het hof grief II. Ook om deze reden zijn de vorderingen van Verhuurder niet toewijsbaar.

### **Conclusie en afwikkeling**

3.7.1 Omdat beide grieven van Verhuurder geen doel treffen, zijn er meerdere redenen waarom de vordering van Verhuurder niet toewijsbaar is. Het hof zal het beroepen vonnis onder aanvulling van gronden bekrachtigen voor zover daarbij de vorderingen van Verhuurder zijn afgewezen.

3.7.2 Als de rechter een vordering tot beëindiging van een huurovereenkomst op de voet van artikel 7:272 BW afwijst, wordt de huurovereenkomst op grond van artikel 7:273 lid 2 BW van rechtswege verlengd. Volgens laatstgenoemd artikellid moet de rechter dan wel beslissen of de overeenkomst voor onbepaalde tijd of voor een door hem vast te stellen bepaalde tijd wordt verlengd. In het beroepen vonnis is hierover geen expliciete beslissing genomen. Een gebruikelijke uitleg van het vonnis brengt mee dat de huurovereenkomst daarin voor onbepaalde tijd is verlengd. Het vonnis bevat immers geen enkel aanknopingspunt om aan te nemen dat de kantonrechter slechts een tijdelijke verlenging heeft beoogd. Het hof zal verstaan dat de huurovereenkomst bij het vonnis voor onbepaalde tijd is verlengd.

3.7.3 Tegen het in het vonnis vervatte oordeel dat er geen aanleiding is om de huurovereenkomst slechts tijdelijk te verlengen, is geen grief gericht. Het hof deelt overigens het kennelijke oordeel van de kantonrechter dat er geen

aanleiding is om de huurovereenkomst slechts voor een bij dit arrest te bepalen periode te verlengen. Ook in zoverre zal het hof het vonnis bekrachtigen.

3.7.4 Het hof zal het vonnis ook bekrachtigen voor zover het de veroordeling van Verhuurder in de proceskosten van het geding in eerste aanleg betreft. Het hof zal Verhuurder voorts als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de proceskosten van het hoger beroep, inclusief nakosten, uitvoerbaar bij voorraad en vermeerderd met wettelijke rente zoals hieronder vermeld.

## **4. De uitspraak**

Het hof:

verstaat dat de huurovereenkomst bij het beroepen vonnis op de voet van artikel 7:273 lid 2 BW voor onbepaalde tijd is verlengd;

bekrachtigt het beroepen vonnis onder aanvulling van gronden zoals in het bovenstaande gegeven;

veroordeelt Verhuurder in de proceskosten van het hoger beroep, en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van Huurder op € 324 aan griffierecht en op € 2228 aan salaris advocaat, en voor wat betreft de nakosten op € 163 indien geen betekening plaatsvindt, dan wel op € 248 vermeerderd met de exploitkosten indien niet binnen veertien dagen na de datum van dit arrest is voldaan aan de bij dit arrest uitgesproken veroordelingen en betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden, en bepaalt dat de bedragen van € 324 en € 2228 binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak en het bedrag van € 163 binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak dan wel het bedrag van € 248 vermeerderd met exploitkosten binnen veertien dagen na de dag van betekening moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW daarover vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening; verklaart deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

### **Noot**

Een principieel arrest waarin het hof uiteindelijk oordeelt dat de redenering van de Hoge Raad uit het *Zonshoffe I*-arrest<sup>1</sup> ook toegepast dient te worden in gevallen waarin geliberaliseerde woonruimte wordt verhuurd welke vervolgens als niet-geliberaliseerde woonruimte wordt onderverhuurd. Het is de moeite waard om dit arrest (en in bredere zin het *Zonshoffe I*-arrest) onder de loep te nemen en een voorschot te nemen op de gevolgen die het hofarrest mogelijk heeft voor de praktijk.

Het *Zonshoffe I*-arrest had betrekking op de huur van een complex van onzelfstandige woningen (kamers) en daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen zoals douches, toiletten en keuken. Dit complex als geheel voldeed niet aan de letter van de omschrijving van een ‘zelfstandige

<sup>1</sup> Arrest van de Hoge Raad van 20 september 1985, NJ 1986/260.



woning', waardoor ook de kamers als delen daarvan strikt genomen niet als woonruimte konden worden aangemerkt (gelet op de definitie van 'woonruimte' in artikel 7A:1623a Oud BW). Het was wel krachtens de (hoofd)huurovereenkomst bestemd om door de hoofdhuurder kamergewijs te worden onderverhuurd.

De Hoge Raad heeft hierover geoordeeld dat het woonruimteregime op de hoofdhuurrelatie van toepassing is vanwege de bescherming van de onderhuurders van de (door de hoofdhuurder onderverhuurde) kamers. De Hoge Raad heeft als 'onaanvaardbaar gevolg' aangemerkt de situatie dat ten aanzien van de verhuur van een complex en de onderverhuur van daarin gelegen kamers een verschillend wettelijk regime zou gelden. Let wel, blijkens de overwegingen van de Hoge Raad is het gehele woonruimteregime ("de vierde Afdeling van de zevende titel van Boek 4 BW")<sup>2</sup> integraal op deze hoofdhurovereenkomst van toepassing.

Tuinman heeft in een noot onder een uitspraak van de kantonrechter Amersfoort van 10 augustus 2016 in dit blad (WR 2017/10) besproken dat juist deze 'integrale benadering' van de Hoge Raad tot problemen leidt. Tuinman pleit dan ook voor een subtielere afstemmingsregel waarbij eerst gezien wordt of toepassing van het 230a-regime op de hoofdhurovereenkomst onverenigbaar is met de huur(prijs)beschermingsregels van het woonruimteregime in de onderhuurrelatie, alvorens die specifieke regels van het woonruimteregime te laten doorwerken in de hoofdhurovereenkomst.

Ik zou een nog verdergaande – 'specifieke benadering' – willen bepleiten, waarbij eerst gezien wordt (1) of de toepassing van het 230a-regime (of, in het verlengde van het arrest van het hof, de regels van geliberaliseerde verhuur) (on)verenigbaar zijn met de huur(prijs)beschermingsregels van het woonruimteregime én vervolgens (2) of en in welke mate de belangen van de onderhuurders door die toepasselijkheid daadwerkelijk in het gedrang komen. Met deze 'specifieke benadering' wordt voorkomen dat huurbeschermingsregels van toepassing worden verklaard in gevallen waar dat door de wetgever niet is beoogd terwijl de belangen van de onderhuurders daardoor niet (ernstig) worden geschaad. Zo wordt een betere balans bereikt tussen enerzijds de bescherming van de belangen van de onderhuurders en anderzijds de contractsvrijheid die de hoofdhuurder en de hoofdhuurder normaal gesproken toekomt ten aanzien van het verhuurde object.

De uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 3 augustus 2021 (WR 2022/27) vormt mijns inziens een goed voorbeeld waarin de specifieke benadering meer recht had gedaan aan de contractsvrijheid tussen de hoofdhuurder en de hoofdhuurder, zonder dat de belangen van de onderhuurders in het gedrang waren gekomen. Uiteindelijk 'profiteert' in die uitspraak de hoofdhuurder 'ten onrechte' van het

feit dat het woonruimteregime vanuit de onderhuurrelatie doorwerkt, terwijl het in beginsel in de relatie met de hoofdhuurder vrij stond om de afspraken over de verdeling van belastingen (artikel 20 algemene bepalingen) overeen te komen. De belangen van de onderhuurders worden immers door deze afspraak niet geraakt, nu de verdeling slechts betrekking heeft op de relatie tussen de hoofdhuurder en de hoofdhuurder.

Terug naar het arrest van het hof. Ten eerste valt op dat het hof in r.o. 3.4.3 lijkt te overwegen dat verhuur van een gebouwde onroerende zaak die bestemd is voor onderverhuur als woonruimte, altijd onder het woonruimteregime valt. Het hof redeneert dat in dat geval ook in de hoofdhuurrelatie sprake is van 'verhuur van woonruimte' als bedoeld in artikel 7:233 BW en de daarbij behorende wetsgeschiedenis. De wet eist immers voor een dergelijke kwalificatie niet dat de huurder zelf zijn verblijf in het gehuurde heeft. Het hof voegt hieraan toe dat dit sinds augustus 2003 uit de wettekst zou blijken, maar dat dit ook voordien gegolden zou hebben op grond van de afstemmingsregel uit het *Zonshoffe I*-arrest.

Indien het hof in deze rechtsoverweging bedoelt te verwijzen naar de parlementaire geschiedenis<sup>3</sup> zou daar mijns inziens slechts uit blijken dat de wetgever de huurbescherming voor woonruimte niet heeft willen beperken tot gevallen waarin de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft, juist om te voorkomen dat de onderhuurder (aan wie bevoegdelijk wordt onderverhuurd) anders geen bescherming geniet. Dat hieruit zou volgen dat in alle gevallen art. 7:233 BW zich ook zou uitstrekken tot de verhuur van een gebouwde onroerende zaak zolang deze maar via onderverhuur voor bewoning is bestemd, is wat mij betreft onwenselijk om dezelfde redenen als dat ik de integrale benadering van de afstemmingsregel uit het *Zonshoffe I*-arrest onwenselijk vind. Ik kom hierna nog op deze onwenselijkheid terug.

Dat het hof de integrale benadering van de Hoge Raad (*Zonshoffe I*) volgt blijkt onder meer ook uit het oordeel van het hof dat [r.o. 3.5.6] *een ander antwoord tot het door de Hoge Raad onaanvaardbaar geachte gevolg [zou] leiden dat ten aanzien van de verhuur van het complex en de onderverhuur van de kamers op dit punt een verschillend wettelijk regime zou gelden ten aanzien van de huurprijzen en de mogelijkheden tot huurbeëindiging, en dat de onderhuurders tot ontruiming gedwongen zouden kunnen worden.*

Uit deze overweging van het hof volgt in ieder geval dat een onderhuurder die niet-geliberaliseerde woonruimte huurt beschermd wordt tegen een hoofdhuurder die de hoofdhurovereenkomst beoogt op te zeggen met een beroep op

2 De Hoge Raad heeft hier een vergissing gemaakt, het moest zijn 'Boek 7A BW'.

3 *Kamerstukken II 1999/00, 26089, nr. 6, p.49 / via De Wijkerslooth-Vinke, GS Huurrecht, art. 7:233 BW, aant. 52A.*

het niet instemmen met een redelijk voorstel dat alleen of voornamelijk een verhoging van de huurprijs betreft.<sup>4</sup>

Echter, het hof lijkt met voormelde passage ook blijk te geven van een toepassing van de 'integrale benadering' in gevallen waarin geliberaliseerde woonruimte wordt verhuurd welke vervolgens (kamergewijs) niet-geliberaliseerd wordt onderverhuurd. Dat heeft mogelijk verregaande praktische implicaties.

Zou dan niet bijvoorbeeld ook de hoofdhuurder in deze casus richting de hoofdverhuurder een beroep kunnen doen op de huurprijsbeschermingsregels voor niet-geliberaliseerde verhuur? Terwijl de wetgever die beperkingen nu juist uitdrukkelijk alleen bij niet-geliberaliseerde verhuur heeft willen opleggen en de onderhuurder door afspraken daarover in de hoofdhuurovereenkomst niet getroffen wordt?

Het komt mij voor dat het onwenselijk zou zijn als de hoofdhuurder, die geliberaliseerde woonruimte heeft gehuurd, richting de hoofdverhuurder een beroep kan doen op wettelijke bepalingen die de contractsvrijheid nog verder beperken, indien de belangen van de onderhuurder daarmee niet in het gedrang komen. Net als dat het onwenselijk is dat de hoofdverhuurder van 230a-bedrijfsruimte die bestemd is om (deels) als woonruimte te worden onderverhuurd niet vrij zou zijn om met zijn hoofdhuurder een onderhoudsverdeling overeen te komen als opgenomen in artikel 11 van bij het ROZ-model voor kantoorruimte 2015 behorende algemene bepalingen. Waarom zou in dat geval de hoofdhuurder met een beroep op de 'integrale benadering' uit het *Zonshoffe I*-arrest onder zijn contractuele verplichtingen jegens de hoofdverhuurder uit moeten kunnen, terwijl het partijen in die relatie vrij stond om een dergelijke onderhoudsverdeling overeen te komen en de belangen van de onderhuurder daarmee niet zijn geschaad?

De rechtszekerheid is met de integrale benadering mogelijk meer gediend, nu partijen op voorhand weten dat alle bepalingen uit het woonruimteregime doorwerken in de hoofdhuurovereenkomst. Daarnaast staan bij de integrale benadering de belangen van de onderhuurder in ieder geval altijd voorop. Het grote nadeel van de integrale benadering is echter dat het alles of niets is, zonder ruimte voor maatwerk in specifieke gevallen.

De rechtspraak dient maatwerk te leveren. Dan worden zowel de belangen van de onderhuurder als de contractsvrijheid tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder gewaarborgd.

Met zijn arrest rekt het hof de grenzen van de toepassing van het *Zonshoffe I*-arrest bovendien verder dan de Hoge

Raad in mijn optiek bedoeld heeft en doorkruist het hof een expliciete keuze van de wetgever. De wetgever heeft immers in art. 7:269 BW expliciet een onderscheid gemaakt tussen de (onder)huurders van zelfstandige woonruimte en onzelfstandige woonruimte. Met die keuze geldt dat indien de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd (door opzegging of ontbinding) de onderhuurders van onzelfstandige woonruimte geen bescherming hebben. Het hof benoemt deze keuze nota bene zelf in r.o. 3.5.6 van het arrest.

Toen het *Zonshoffe I*-arrest werd gewezen, gold een vergelijkbare bepaling aan het huidige 7:269 BW. Het hof lijkt daarin een rechtvaardiging te zien<sup>5</sup> voor zijn oordeel dat in deze concrete casus de onderhuurders van onzelfstandige woonruimte toch beschermd dienen te worden, door aan de hoofdverhuurder een opzeggingsmogelijkheid (art. 7:274 lid 1 onder d BW) te ontzeggen. Hiermee gaat het hof mijns inziens verder dan de strekking van het *Zonshoffe I*-arrest. Immers, het *Zonshoffe I*-arrest beschermt de onderhuurder van woonruimte door de hoofdverhuurder bij de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (230a-ruimte) te binden aan het woonruimteregime. De Hoge Raad heeft willen voorkomen dat een opzegging van de hoofdhuurovereenkomst conform de regels voor 230a-ruimte<sup>6</sup> het gevolg zou hebben dat de onderhuurders van woonruimte onbeschermd zouden zijn.

Dat laat echter onverlet dat als de hoofdverhuurder volgens de regelen der kunst – conform woonruimteregime – de hoofdhuurovereenkomst heeft opgezegd (en de rechter de einddatum heeft vastgesteld) de situatie kan ontstaan dat de onderhuurders van onzelfstandige woonruimte nog steeds geen bescherming hebben gelet op art. 7:269 BW. De Hoge Raad heeft mijns inziens met het *Zonshoffe I*-arrest niet beoogd de uitdrukkelijke keuze van de wetgever in (nu) art. 7:269 BW te doorkruisen.

Dat is echter wel de redenering die het hof lijkt te volgen door de hoofdverhuurder van woonruimte een wettelijke opzeggingsgrond te ontzeggen en de onderhuurder van onzelfstandige woonruimte bescherming te bieden die regelrecht in strijd is met art. 7:269 BW. Zo heeft de Hoge Raad het naar mijn mening nooit bedoeld.

R.L. Fabritius

<sup>4</sup> Hierbij merk ik overigens op dat per 1 mei 2021 art. 7:274 lid 1 sub d is gewijzigd, met tot gevolg dat voor zowel geliberaliseerde als niet-geliberaliseerde woonruimte geldt dat het redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst niet een wijziging van de huurprijs mag inhouden.

<sup>5</sup> Zie r.o. 3.5.7 waarin het hof dit expliciet opmerkt.

<sup>6</sup> Met bijvoorbeeld een opzegtermijn van één maand, zonder dat opzeggingsgronden zijn genoemd en zonder dat de opzegging eerst getoetst moet worden door de rechter.