

## Onderhuur

In de meeste huurcontracten voor woonruimte is standaard een verbod op onderhuur opgenomen. Het is voor een huurder echter niet altijd duidelijk wat nu precies wordt bedoeld met de term 'onderhuur' en wat de juridische gevolgen kunnen zijn bij overtreding van het verbod. Daarom in dit artikel aandacht voor het begrip 'onderhuur'.

### Onderhuur

Van onderhuur is sprake indien een huurder de gehuurde woning niet zelf gaat bewonen, maar deze op zijn beurt doorverhuurt aan een ander, de onderhuurder. De oorspronkelijke huurder gaat hierdoor een dubbele pet dragen: ten opzichte van de hoofdverhuurder blijft hij contractueel gezien de huurder. Echter ten opzichte van de onderhuurder, treedt de huurder in de positie van verhuurder, ook wel onderverhuurder genoemd. De hiërarchische indeling ziet er als volgt uit:

hoofdverhuurder - huurder/onderverhuurder - onderhuurder

### Verbod op onderhuur

Volgens de wet is onderhuur in beginsel niet toegestaan. Dit is alleen anders indien de verhuurder aan de huurder uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven om de gehuurde woning onder te verhuren. Belangrijk om te weten is dat het niet alleen verboden is om een gehuurde woning zonder toestemming aan een ander onder te verhuren, ook het in gebruik geven van een woning, zonder dat de gebruiker hiervoor een prijs hoeft te betalen, is - zonder toestemming van de hoofdverhuurder - niet toegestaan. Dus ook als je je huurwoning (tijdelijk) afstaat aan bijvoorbeeld een familielid of kennis, is er juridisch gezien sprake van onderhuur, waarvoor je de toestemming nodig hebt van je verhuurder.

### Wanprestatie

Illegale onderverhuur, of te wel onderverhuur zonder toestemming van de verhuurder, levert een wanprestatie van de hoofdhuurder op, die in beginsel ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Er zal echter geen sprake kunnen zijn van een wanprestatie, indien de verhuurder achteraf toestemming heeft gegeven voor onderverhuur. Ook indien de onderhuur slechts betrekking heeft op een gedeelte van een door de huurder *zelf* bewoonde woning (en in de huurovereenkomst geen contractueel verbod is opgenomen) zal van wanprestatie geen sprake kunnen zijn.

### Positie onderhuurder

Maar wat gebeurt er met de onderverhuurder, op het moment dat de huurovereenkomst tussen hoofdhuurder en de hoofdverhuurder wordt beëindigd? Treedt hij dan automatisch in de positie van hoofdhuurder? Nee, dat is niet het geval! De hoofdverhuurder is namelijk geen partij bij de onderhuurovereenkomst. In geval van beëindiging van de hoofdhurovereenkomst, zal de onderhuurder daar niets tegen kunnen ondernemen. De hoofdverhuurder is niet verplicht de onderhuurder als hoofdhuurder te accepteren en hij zal de onderhuurder in beginsel dan ook tot ontruiming kunnen dwingen.

Na beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst, blijft de onderverhuurder in beginsel gehouden zijn verplichtingen op grond van de onderhuurovereenkomst jegens de onderhuurder na te komen. Echter, een vordering tot nakoming zal de onderhuurder weinig soelaas bieden. Immers voor de onderverhuurder is het onmogelijk geworden om die verplichting nog na te komen. Alsdan kan de onderhuurder nog wel een vordering tot schadevergoeding instellen jegens de onderverhuurder.

#### **Advies**

Voorzover onderhuur contractueel niet is toegestaan, doet een (hoofd)huurder er verstandig aan om bij een voornemen tot onderverhuur, open kaart te spelen met de verhuurder. Immers, onderhuur zonder toestemming van de hoofdverhuurder kan niet alleen leiden tot ontbinding van de (hoofd)huurovereenkomst, maar ook tot een verplichting tot vergoeding van de schade van de onderhuurder.

Mw. mr Susanne Klarenbeek

Mw. mr Susanne Klarenbeek is als advocate werkzaam bij Small Murray Scheper, advocaten en is onder andere gespecialiseerd op het gebied van gezondheidsrecht en huurrecht.

