

# 81. Coöptatie: wanneer is de verhuurder gebonden aan de keuze van de huurder voor een nieuwe huurder?

MR. G.I. BEIJ

Het staat een verhuurder van woonruimte in beginsel vanzelfsprekend vrij om te kiezen met wie een huurovereenkomst wordt aangegaan. In sommige gevallen kan die vrijheid beperkt worden, bijvoorbeeld bij de regeling van de medehuur (art. 7:266/267 BW) of van de onderhuurder die hoofdhuurder wordt ex art. 7:269 BW. Daarnaast komt het geregeld voor, meestal bij kamerverhuur of contractuele medehuur, dat huurders het recht krijgen om een nieuwe huurder voor te dragen, het zogenaamde coöptatierecht. In de praktijk spelen er diverse vragen omtrent het coöptatierecht, zoals wanneer het recht ontstaat, of de verhuurder eraan gebonden is, of het recht opzegbaar is en of het mee overgaat na overdracht. In dit artikel worden deze aspecten besproken.

## Definitie en totstandkoming

In het geval dat een aantal huurders samenwoont – die niet een gemeenschappelijk huishouden vormen – bestaat bij die huurders geregeld de behoefte om zelf een nieuwe huurder te kiezen indien er een huurder vertrekt. De huurders delen nog weleens voorzieningen als keuken, badkamer en toilet met elkaar en dan is het prettig om zelf een nieuwe huurder te kunnen kiezen. In de praktijk komt het dan ook geregeld voor dat huurders van de verhuurder het recht krijgen om een nieuwe huurder voor te dragen.

Dit recht wordt het coöptatierecht<sup>1</sup> genoemd. Het coöptatierecht is niet vastgelegd in de wet, zodat het geen wettelijke definitie heeft. In de literatuur wordt dit recht onder meer omschreven als *'het recht van achterblijvende huurders om een nieuwe huurder te kiezen'*<sup>2</sup> of *'het recht van één of meer huurders om invloed uit te oefenen op de keuze van een nieuwe huurder.'*<sup>3</sup> In het vervolg van dit artikel zal ik uitgaan van de situatie dat er meerdere huurders zijn, omdat in die situatie meestal de discussie omtrent coöptatie speelt.

In de praktijk zijn er verschillende varianten van het coöptatierecht, zoals ook zal blijken uit de hierna te bespreken jurisprudentie. In sommige gevallen is schriftelijk vastge-

legd dat de huurders zelf een nieuwe huurder mogen kiezen zonder dat de verhuurder daaraan nog goedkeuring hoeft te geven. In weer andere gevallen kunnen de huurders een voordracht doen, waarna de verhuurder goedkeuring moet geven. In sommige gevallen staat het de verhuurder vrij om zonder opgave van reden de voorgestelde huurder te weigeren, in andere gevallen kan de verhuurder goedkeuring in redelijkheid niet onthouden. In de praktijk is nog een veelvoud van variaties hierop denkbaar.

## Geen schriftelijke afspraak; toch een coöptatierecht?

Het komt geregeld voor dat er geen schriftelijk coöptatierecht is vastgelegd, of op een andere wijze het coöptatierecht uitdrukkelijk is overeengekomen, maar dat de verhuurder in de praktijk altijd heeft ingestemd met de huurder die werd voorgedragen door de reeds aanwezige huurders. De vraag is dan of er daarmee een coöptatierecht is ontstaan.

## Het coöptatierecht is niet vastgelegd in de wet en kent in de praktijk vele verschijningsvormen

In de jurisprudentie is regelmatig geoordeeld dat ook al heeft de verhuurder soms voor meerdere jaren ingestemd met de voordracht van de huurders, dit nog niet betekent

<sup>1</sup> Coöptatie komt van het woord *cooptare* wat in het Latijn 'erbij kiezen' betekent. In het Nederlands wordt onder coöptatie verstaan het kiezen van opvolgers door de reeds aanwezige leden, zo volgt uit verschillende woordenboeken/encyclopedieën. Zo betekent coöptatie volgens de Dikke van Dale: *'het kiezen van nieuwe leden door de reeds aanwezige leden eener vereeniging'* (Dikke van Dale 1898) en volgens het Financieel Woordenboek (F. Conijn en R.M. van Poll, 2003): *'Methode van kiezen waarbij degenen die al eerder waren gekozen hun opvolgers of collega's kiezen.'*

<sup>2</sup> J.W. Jongbloed, *GS Huurrecht*, art. 7:226 BW, aant. 26b, Kluwer online.

<sup>3</sup> M. van Schie, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2018, p. 330.

dat daardoor een coöptatierecht is ontstaan.<sup>4</sup> Daarvoor moet ondubbelzinnig van de bedoeling van verhuurder blijken dat hij zich heeft willen binden aan een coöptatierecht. Wanneer de verhuurder ondubbelzinnig instemt, volgt niet uit de jurisprudentie, maar aannemelijk is dat daarvoor een expliciete mondelinge of schriftelijke verklaring nodig zal zijn.

Een ‘bestendige gedraging’ van de verhuurder waarbij die steeds heeft ingestemd met huurdersvoordrachten kan overigens wel met zich brengen dat bij de huurders een gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan dat de verhuurder met de voorgedragen huurder zal instemmen. De consequentie die daaruit voortvloeit, is dat de verhuurder een redelijke termijn in acht dient te nemen alvorens de ontstane coöptatiepraktijk kan worden beëindigd. Wat een redelijke termijn is, verschilt per geval. In de ene uitspraak was een termijn van drie maanden voldoende,<sup>5</sup> in een andere een jaar.<sup>6</sup> Zo lang de verhuurder de coöptatie nog niet heeft beëindigd, is hij dus nog steeds gehouden om de voorgedragen kandidaat-huurders te accepteren, tenzij er redelijke bezwaren zijn tegen die kandidaat-huurders.<sup>7</sup>

Het is overigens zo dat in sommige uitspraken wel degelijk wordt aangenomen dat er door de bestendige gedragslijn van de huurder(s) en de verhuurder een coöptatierecht is ontstaan. Zo wordt in de uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam van 5 februari 2019<sup>8</sup> overwogen: *‘Tussen partijen is niet in geschil dat, mede gezien het recht van Verhuurder/Eigenaar een huurder zonder opgaaf van redenen te weigeren, in de huurovereenkomst tussen partijen geen recht van coöptatie is overeengekomen, maar dat in de gegeven omstandigheden en de wijze waarop partijen aan de overeenkomst op dit punt uitvoering hebben gegeven in de praktijk dit recht wel is ontstaan.’* Een soortgelijke overweging is te lezen in het arrest van het Hof Amsterdam van 20 januari 2000.<sup>9</sup>

### Als een verhuurder jarenlang instemt met een huurdersvoordracht ontstaat er niet automatisch een coöptatierecht

In die beide uitspraken wordt echter eveneens overwogen dat het de verhuurder vrijstaat om het aldus ontstane coöptatierecht te beëindigen, mits op redelijke wijze. Dit betekent mijns inziens dat er ook in die uitspraken geen sprake is van een coöptatierecht dat deel uitmaakt van de huurovereenkomst. In dat geval zou het coöptatierecht niet

afzonderlijk te beëindigen zijn, zoals hierna nog aan bod komt.

Interessant is nog dat ook de wijze van verhuur verschil kan maken voor het antwoord op de vraag of er een coöptatierecht is ontstaan. In de zaak die leidde tot het vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 6 juni 2017<sup>10</sup> was sprake van een huurovereenkomst met één huurder, die vervolgens wel toestemming had om de woning met vier of vijf anderen te bewonen. Tot twee keer toe is een andere persoon hoofdhuurder (in het vonnis ook de ‘contractant’ genoemd) geworden met toestemming van de verhuurder. De overige bewoners wisselden in samenstelling, waarbij de overgebleven bewoners steeds samen beslisten wie de nieuwe bewoner zou worden. Op enig moment heeft de contractant de huur opgezegd. De overige bewoners wilden een nieuwe contractant laten benoemen, maar de verhuurder, inmiddels een nieuwe eigenaar, weigerde dat. De kantonrechter honoreerde een beroep op een coöptatierecht niet. De kantonrechter overwoog onder meer dat de overige bewoners geen huurrelatie hadden met de verhuurder, maar slechts een van de contractant afgeleid bewoningsrecht. Doordat de overige bewoners geen huurrelatie hadden met de verhuurder konden zij zich jegens de verhuurder niet beroepen op enig recht, dus ook niet op een coöptatierecht. Met de opzegging van de huur door de contractant is ook het afgeleide bewoningsrecht van de overige bewoners komen te vervallen, aldus de kantonrechter.

Hoewel ik de redenering van de kantonrechter kan volgen, is dit toch enigszins afwijkend van de hiervoor weergegeven lijn in de jurisprudentie. De kantonrechter had ook kunnen overwegen dat de laatste contractant erop mocht vertrouwen dat hij iemand van de ‘overige bewoners’ kon voordragen als nieuwe ‘contractant’. Uit de uitspraak blijkt niet duidelijk dat de contractant voorafgaande aan de opzegging een nieuwe contractant heeft voorgesteld. Dat is wellicht de reden geweest dat de kantonrechter heeft geoordeeld dat na de opzegging door de contractant er geen huurder meer was die zich jegens de verhuurder kon beroepen op enig coöptatierecht en/of op de redelijkheid en billijkheid. Dit is echter wel een erg strikte redenering die mijns inziens niet past in het huurdersbeschermende karakter van het huurrecht woonruimte.

### Wat zijn de mogelijkheden om een coöptatierecht te beëindigen?

Als eenmaal is vastgesteld dat sprake is van een coöptatierecht of een bestendige gedragslijn is de vraag of deze beëindigd kunnen worden. Voor een verhuurder kan het onwenselijk zijn dat een coöptatierecht voortduurt, met name als het een nieuwe eigenaar betreft, die de woonruimte aan anderen wil verhuren of voor andere doeleinden wil gebruiken.<sup>11</sup> De vraag is dan ook of en hoe een coöptatierecht of een bestendige gedragslijn kan worden beëindigd.

4 Zie o.m. Hof Amsterdam 13 december 1990, KG 1991/55, Rb. Utrecht 5 maart 1991, WR 1991/66, Pres. Rb. Den Haag 2 april 1991, KG 1991/50 en Ktr. Eindhoven, 21 mei 1993, WR 1994/7.

5 Rb. Utrecht 5 maart 1991, WR 1991/66, r.o. 3.9.

6 Pres. Rb. Den Haag 2 april 1991, KG 1991/50, r.o. 3.

7 Zie o.m. Ktr. Eindhoven 21 mei 1993, WR 1994/7, r.o. 9, en Hof Amsterdam 20 januari 2000, WR 2000/37, r.o. 4.3.7.

8 WR 2019/68, r.o. 21.

9 WR 2000/37, r.o. 4.3.5.

10 WR 2018/12.

11 Ervan uitgaande dat het coöptatierecht mee overgaat, waarover hierna meer.

Wat betreft de bestendige gedraging werd hiervoor al opgemerkt dat deze kan worden beëindigd door de verhuurder, mits daarvoor een redelijke termijn in acht wordt genomen. Als het gaat om contractuele medehuur, waarbij aan meerdere huurders de woning als zelfstandige woonruimte wordt verhuurd, kan in het kader van de redelijkheid ook van de verhuurder verlangd worden dat de huurprijs evenredig wordt verminderd als de mogelijkheid tot coöptatie wordt beëindigd en een vertrekkende huurder daardoor niet vervangen kan worden.<sup>12</sup> De overblijvende huurders zijn immers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de huurverplichtingen.<sup>13</sup>

Indien in de huurovereenkomst een coöptatierecht is opgenomen, dan is eenzijdige beëindiging daarvan in beginsel niet mogelijk, tenzij de overeenkomst daarin uitdrukkelijk voorziet. Immers, het coöptatierecht maakt dan deel uit van de huurovereenkomst, waarvan de voorwaarden alleen gewijzigd kunnen worden door partijen gezamenlijk.<sup>14</sup>

### De verhuurder kan een bestendige gedragslijn waarin coöptatie werd toegestaan niet beëindigen zonder redelijke termijn

Een voorbeeld van een verhuurder die hiertegen aan liep, komt naar voren in de zaak die leidde tot de uitspraak van de kantonrechter Amsterdam van 18 december 2012.<sup>15</sup> In die zaak was een woning aan zes personen verhuurd op basis van één huurovereenkomst voor een gezamenlijke huurprijs. In de huurovereenkomst was opgenomen dat het de huurders toegestaan was om *‘zelf huurders binnen te halen zolang het aantal huurders van 6 niet wordt overschreden en wijzigingen gemeld worden aan verhuurder’*. De verhuurder, een opvolgend eigenaar, wilde van dit beding af. Hij voerde daartoe diverse argumenten aan, waaronder het argument van een beperkte uitleg van het beding en het argument dat dit beding niet mee over was gegaan na de eigendomsoverdracht (waarover straks meer). Daarnaast voerde de verhuurder een meer fundamenteel argument tegen de werking van het beding aan, namelijk: *‘Het beding kan er voorts redelijkerwijs niet toe leiden dat de bewoners tot in lengte van dagen bepalen wie gebruik maakt van de woning, zonder dat Harts en Otte [verhuurders; GIB] daar controle over hebben. [...] Toepassing van artikel 10 van de huurovereenkomst moet uitgesloten worden vanwege het onredelijke bezwarende karakter ervan. Het beding maakt onevenredig veel inbreuk op de contractsvrijheid en het eigendomsrecht van Harts en Otte.’* De kantonrechter ging hierin echter niet mee. De kantonrechter oordeelde dat het betreffende beding inhield dat de huurders vrij waren om

een nieuwe huurder te kiezen, met contractueel bedongen instemming vooraf van de verhuurder. De kantonrechter achtte deze bepaling niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid, daarvoor dienen bijzondere omstandigheden te worden aangevoerd en die waren door de verhuurder niet gesteld.<sup>16</sup> Het enkele feit dat de verhuurder de keuze voor de nieuwe huurders permanent uit handen had gegeven, was daarvoor niet voldoende.

Kortom, als sprake is van een contractueel coöptatiebeding kan de verhuurder hier niet zonder meer vanaf. Om het coöptatierecht te beëindigen zal dan de gehele huurovereenkomst beëindigd moeten worden, of een beroep worden gedaan op bijvoorbeeld onvoorziene omstandigheden.

Als het gaat om afzonderlijke kamerverhuur heeft de verhuurder echter nog wel een andere mogelijkheid om van het coöptatierecht af te komen, namelijk geen nieuwe huurovereenkomst aangaan met een nieuwe kamerhuurder. De verhuurder dient immers wel het coöptatierecht na te leven, maar heeft geen verhuurplicht, zo is uitgemaakt in verschillende uitspraken.<sup>17</sup>

### Gaat een coöptatierecht mee over op grond van art. 7:226 BW?

Tot slot nog de vraag of na eigendomsoverdracht de nieuwe eigenaar/verhuurder eigenlijk wel gebonden is aan het coöptatierecht. Voor het antwoord op die vraag is beslissend of het coöptatierecht een beding is dat onmiddellijk verband houdt met het gebruik van een de zaak tegen een door de huurders te betalen tegenprestatie ex art. 7:226 lid 3 BW.

De Hoge Raad heeft zich hier nog niet over uitgelaten en de lijn in de lagere rechtspraak is wisselend. Toch wordt overwegend geoordeeld dat het coöptatierecht na eigendomsoverdracht mee overgaat op de nieuwe eigenaar/verhuurder. Dit geldt overigens zowel voor het ‘daadwerkelijke’ coöptatierecht als de bestendige gedragslijn waarbij van een coöptatie in de praktijk sprake is. De kern van de redenering bij die uitspraken is dat het coöptatierecht van belang is voor het huurgenot van de huurders, onder meer omdat zij gezamenlijke voorzieningen delen en in het algemeen ‘dicht op elkaar’ zitten, waardoor het voor de huurders meerwaarde heeft om hun medehuurders uit te kiezen. Het coöptatierecht is dan zo nauw verbonden met het huurgenot dat het te scharen is onder een beding dat onmiddellijk verband houdt met het gebruik van de zaak tegen een tegenprestatie.<sup>18</sup>

Ik kan mij in die opvatting vinden, maar maak daar wel een kanttekening bij. Omdat het met name voor jonge-

12 Zie Ktr. Amsterdam 5 februari 2019, *WR* 2019/68, r.o. 25/26.

13 HR 6 oktober 1989, *NJ* 1990/184.

14 Zie bijvoorbeeld C.L.J.M. de Waal in zijn noot bij Hof Amsterdam 20 januari 2000, *WR* 2000/37 en M. van Schie, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2018, p. 331.

15 *WR* 2013/31.

16 Uit het arrest Hof Den Haag 23 mei 2003, *WR* 2003/79 bleek ook dat de verhuurder had aangevoerd dat hij niet tot in ‘lengte van dagen’ gebonden zou moeten zijn aan de keuze van de huurder. Ook in die uitspraak achtte de rechter dit onvoldoende om het coöptatierecht niet te eerbiedigen.

17 Zie o.m. Rb. Den Haag 31 januari 2003, *WR* 2003/28 en Ktr. Leiden 8 december 2004, *WR* 2005/279.

18 Zie J.W. Jongbloed, *GS Huurrecht*, art. 7:226 BW, aant. 26b, Kluwer online, Rb. Amsterdam 18 december 2012, *WR* 2013/31, r.o. 13, Hof Amsterdam 20 januari 2000, *WR* 2000/37, r.o. 4.5.2.

ren en starters steeds lastiger wordt om een eigen woning te vinden, komt het woningdelen steeds vaker voor. Het verloop onder huurders in de gedeelde woningen is dan ook tamelijk groot. Daarnaast is het zo dat bij moderne woningdeelconcepten de huurders, ook van onzelfstandige woonruimten, steeds minder faciliteiten hoeven te delen. Omdat de huurders wellicht in toenemende mate langs elkaar heen leven, is het dan ook maar de vraag in hoeverre een coöptatierecht voor die bewoners daadwerkelijk deel uitmaakt van het huurgenot. Als het coöptatierecht niet langer wezenlijk deel uitmaakt van het genot, is het mijns inziens nog maar de vraag of dat recht dan wel mee overgaat op een nieuwe eigenaar bij eigendomsoverdracht.

### Samenvatting en conclusie

Het coöptatierecht is niet in de wet vastgelegd en kent in de praktijk derhalve diverse verschijningsvormen. Van belang is of het coöptatierecht al dan niet schriftelijk is vastgelegd, dan wel op een andere wijze uitdrukkelijk is overeengekomen. Indien het schriftelijk is vastgelegd, is de reikwijdte van het coöptatierecht in beginsel duidelijk. Ook is het dan niet zonder meer mogelijk voor de verhuurder om het coöptatierecht te beëindigen. Het maakt immers deel uit van de huurovereenkomst die alleen met instemming van beide partijen aangepast kan worden.

Indien er geen coöptatierecht in de huurovereenkomst is opgenomen, maar in de praktijk de verhuurder de voor-dracht van de huurders wel lange tijd heeft overgenomen, zal niettemin niet snel sprake zijn van een coöptatierecht. Daarvoor is nodig dat ondubbelzinnig is gebleken dat de verhuurder zich heeft willen verbinden aan een dergelijk recht. In de praktijk zal dat al snel een expliciete schriftelijke of mondelinge verklaring moeten zijn.

Een dergelijke bestendige gedragslijn kan de verhuurder echter niet zonder meer beëindigen. De verhuurder zal een redelijke termijn in acht moeten nemen om de ontstane coöptatiepraktijk te beëindigen. Als sprake is van contrac-

tuele medehuur van een zelfstandige woonruimte, dan kan beëindiging van de coöptatiepraktijk ook met zich brengen dat de verhuurder de huurprijs evenredig dient te vermindere-n als een medehuurder vertrekt die niet vervangen wordt.

### Er is nog geen uitsluitsel van de Hoge Raad of een coöptatierecht bij overdracht mee overgaat ex art. 7:226 BW

Wat het beëindigen van het coöptatierecht betreft is nog vermeldenswaardig dat bij kamerverhuur de verhuurder er ook voor kan kiezen om niet opnieuw te verhuren, ook al is er een nieuwe kamerhuurder voorgesteld op grond van het coöptatierecht. De verhuurder heeft immers geen verhuur-plicht.

Wat betreft de vraag of het coöptatierecht mee overgaat bij eigendomsoverdracht, is de jurisprudentie wisselend en heeft de Hoge Raad nog geen uitsluitsel gegeven. Het gros van de jurisprudentie geeft echter aan dat het coöptatierecht mee overgaat, omdat het een wezenlijk deel van het huurdersgenot omvat. Ik heb daarbij de nuancering gemaakt dat nu het woningdelen toeneemt en de onderlinge band tussen huurders vluchtiger is, het de vraag is in hoeverre een coöptatierecht voor die huurders meerwaarde heeft.

Het coöptatierecht verschilt van geval tot geval, wat invloed heeft op de uitleg en reikwijdte ervan. Om hierop grip te krijgen, is het voor een verhuurder van belang om dit recht schriftelijk vast te leggen en zo dit niet is gebeurd, in ieder geval alert te zijn bij voorstellen voor nieuwe huurders zodat geen ‘bestendige gedragslijn’ ontstaat van een verhuurder die steeds zonder meer instemt.

#### Over de auteur

**Mr. G.I. (Ginio) Beij**

Advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam en lid van de redactie van *HIP*.