

Onderhuurbescherming en de afhankelijke woning



Een huurder van een afhankelijke woning komt geen beroep toe op onderhuurbescherming!

- Stel u heeft een winkelruimte met bijbehorende woning verhuurd. De woning wordt, zonder dat u het weet, onderverhuurd. De woning is toegankelijk via de winkel, doch ook via een aparte opgang.

De huurder zegt de huur op en verlaat de winkelruimte. Bij de oplevering blijkt de onderhuurder nog in de woning aanwezig.

De onderhuurder van de woning heeft te kennen gegeven het gehuurde/de woning niet te willen verlaten.

Wanneer u de huurder hierop aanspreekt, geeft deze op een gegeven moment geen thuis meer. Sterker nog, deze is met de noorderzon vertrokken. Wat nu?

Hoe zit het juridisch?

Einde van de hoofdhuurovereenkomst en einde van de onderhuurovereenkomst

Het beëindigen van de hoofdhuurovereenkomst^[1] heeft tot gevolg dat het gehuurde in haar geheel, dus zonder derden/onderhuurders aan de verhuurder dient te worden opgeleverd. Dit geldt behoudens andersluidende afspraken.

Het beëindigen van de hoofdhuurovereenkomst heeft niet automatisch tot gevolg dat de onderhuurovereenkomst ten aanzien van de woning eindigt.

De beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst betekent echter wel dat de huurder als onderverhuurder op een gegeven moment - het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt - zijn verplichting om het gehuurde ter beschikking te stellen niet langer jegens de onderhuurder kan nakomen.

De huurder beschikt namelijk niet langer over een gebruiksrecht. Dit betekent dat een onderhuurder vanaf dat moment jegens de hoofdverhuurder zonder recht of titel van het gehuurde gebruik maakt. Ook de onderhuurder moet daarom, op het moment dat de

hoofdhurovereenkomst eindigt, het gehuurde ontruimen.

Problematisch in dit verband kan echter wel zijn dat de huurder, voor zover er sprake is van een zelfstandige woonruimte, een beroep doet op de onderhuurbescherming ex [artikel 7:269 BW](#).

Onderhuurbescherming (artikel 7:269 BW)

Als gezegd komt slechts de huurder van een zelfstandige woning een beroep toe op de onderhuurbescherming.

Het uitgangspunt van artikel 7:269 BW is dat de hoofdverhuurder de huurovereenkomst met de onderhuurder voortzet na beëindiging van de hoofdhurovereenkomst. De hoofdverhuurder wordt dan de verhuurder van de onderhuurder. Dat gebeurt onder de voorwaarden van de onderhuurovereenkomst, deze kunnen nadelig of lucratief zijn. Om te weten of er sprake is van een nadelige of lucratieve voortzetting is de inhoud van de onderhuurovereenkomst van belang.

Indien de verhuurder een einde wil maken aan een “voortgezette” huurovereenkomst, dan geeft artikel 7:269 BW de verhuurder enkele mogelijkheden waarvoor ik naar artikel 7:269 BW verwijst.

Het maakt voor een beroep op de onderhuurbescherming overigens geen verschil of er sprake is van een bevoegde of onbevoegde onderhuur.

Zelfstandige of onzelfstandige woning

Voordat aan de onderhuurbescherming wordt toegekomen moet (dus) worden vastgesteld of er sprake is van een zelfstandige of een onzelfstandige woning.

De wet geeft als definitie voor het zijn van een zelfstandige woning:

“De woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.”

In het kort gezegd moet achter de toegangsdeur de keuken, het toilet en de badkamer aanwezig zijn met de leefruimte.

Maar uitzondering voor de ‘echte’ afhankelijke woning

Indien de woning kan worden gekwalificeerd als een afhankelijke woning, dan geniet de onderhuurder **geen** onderhuurbescherming. Artikel 7:269 BW is namelijk (in beginsel) niet van toepassing als de onderhuur betrekking heeft op een zelfstandige woning die in de relatie hoofdverhuurder/hoofdhuurder als afhankelijke woning heeft te gelden [\[2\]](#).

De woning valt namelijk binnen het wettelijke regime van de bedrijfsruimte. De wettelijke regels voor de afhankelijke woning worden dus geregeld door het huurregime waaronder de gehuurde bedrijfsruimte valt.

Afhankelijke woning

Van een afhankelijke woning is sprake als de woning niet zonder overwegende praktische bezwaren door een ander dan de huurder van de bedrijfsruimte kan worden gebruikt.

Bij de beoordeling van de vraag of er van een afhankelijke woning sprake is, spelen zowel bouwtechnische als functionele overwegingen een rol, bijvoorbeeld:

- Vergt de aard van het bedrijf een voortdurende en onmiddellijke aanwezigheid van de huurder?
- In hoeverre draagt de bewoning van de woning bij tot de exploitatie van het bedrijf?
- Is er een aparte opgang naar de woning?
- Is er een interne verbinding tussen de bedrijfsruimte en de woning?

Het antwoord op deze vragen is dus van belang voor de vaststelling of sprake is van een afhankelijke woning of niet en dus voor het antwoord op de vraag of de huurder een rechtsgeldig beroep kan doen op onderhuurbescherming.

Vragen? Of een dergelijke casus aan de hand? Vraag vrijblijvend naar uw (on)mogelijkheden.

M2 Advocaten

[1] Dus de huurovereenkomst tussen u als verhuurder en de hoofdhuurder (van de winkelruimte en de woning).

[2] HR 29 oktober 1982, NJ 1983/213; Tolsma/Rens