

## **Voortzetting onderhuur. Moet waarborgsom worden terugbetaald?**

Bij voortzetting van onderhuur door de hoofdverhuurder gaat de verplichting tot terugbetaling van de waarborgsom over op de hoofdverhuurder. Dit speelde onlangs in een zaak bij de Kantonrechter te Rotterdam. Het ging om de volgende casus.

Een woning is met toestemming van de hoofdverhuurder onderverhuurd. De onderverhuurder gaat failliet, waarna de curator de hoofdhurovereenkomst heeft opgezegd. De onderhuurovereenkomst wordt vervolgens door de hoofdverhuurder voortgezet. Na verloop van tijd wordt de voortgezette (onder)huurovereenkomst beëindigd en maakt de huurder aanspraak op terugbetaling van de waarborgsom die hij destijds aan de onderverhuurder heeft betaald. De verhuurder weigert dit.

Aldus rijst de vraag of de verplichting tot terugbetaling van de waarborgsom op de hoofdverhuurder is overgegaan op het moment dat hij de onderhuurovereenkomst heeft voortgezet.

In artikel 7:269 BW is bepaald dat de onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waarin de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft, bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst door de hoofdverhuurder wordt voortgezet. Maar in de wet is niet bepaald welke rechten en verplichtingen als gevolg van deze voortzetting op de hoofdverhuurder overgaan.

Volgens de Kantonrechter Rotterdam zijn in de parlementaire geschiedenis van artikel 7:269 BW geen aanwijzingen te vinden waaruit kan worden afgeleid dat de verplichtingen die in geval van voortzetting overgaan op de verhuurder, zo beperkt moeten worden uitgelegd dat daaronder niet de verplichting tot terugbetaling van de waarborgsom valt. Daarbij zoekt de Kantonrechter aansluiting bij artikel 7:226 BW ("koop breekt geen huur"), waarbij de Hoge Raad al lang geleden heeft bepaald dat de verplichting tot terugbetaling van de waarborgsom bij overdracht van het gehuurde overgaat op de nieuwe verhuurder.

Tevens laat de Kantonrechter meewegen dat zowel de hoofdverhuurder als de (failliet gegane) onderverhuurder professionele partijen zijn die zich bezig houden met de verhuur van woningen en dat in de hoofdhurovereenkomst expliciet is bepaald dat onderverhuur is toegestaan.

Voor onderhuurders van zelfstandige woonruimte die bij aanvang van de onderhuur een waarborgsom hebben betaald en die met voortzetting van de onderhuur worden geconfronteerd, is het in ieder geval goed om te weten dat de door hen betaalde waarborgsom bij het einde van de voortgezette onderhuur door de hoofdverhuurder moet worden terugbetaald.

Meer weten? Neem gerust contact op.

**Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)**

