

HIP 2017(6) 108 Art. - De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

31-08-2017

Auteur(s): Beij, G.I.

De juridische grenzen van Airbnb, short stay en bed and breakfast (II)

In HIP 2017/46 verscheen het eerste deel van dit artikel over vakantieverblijf¹ (short stay, bed and breakfast en Airbnb).² Daarin zijn de publiekrechtelijke aspecten van deze vormen van vakantieverblijf besproken, voortvloeiende uit de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke Ordening en gemeentelijke regelgeving. Ook de handhaving van de publiekrechtelijke regels is aan bod gekomen. In het tweede deel van dit artikel ga ik in op de privaatrechtelijke juridische aspecten van vakantieverblijf bij het appartementsrecht en het huurrecht.

Deel II – privaatrechtelijke aspecten (appartementsrecht en huur)

Om te beginnen herhaal ik kort nog de definities die ik hanteer voor de verschillende begrippen. Daarna ga ik eerst in op vakantieverblijf in het kader van het appartementsrecht en daarna op de huurrechtelijke aspecten.

Begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf)

Net als in het eerste deel van dit artikel hanteer ik hierna de begrippen short stay, bed and breakfast en Airbnb (overige vakantieverblijf), als volgt gedefinieerd:

Definitie short stay

Short stay wordt in dit artikel omschreven als verblijf voor de minimumperiode van één week en maximaal zes maanden.

Definitie bed and breakfast

Bed & breakfast wordt omschreven in het Handboek Bed & Breakfast als:

Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis, wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zeven kamers.³

In gemeentelijke regelgeving wordt vaak een kortere definitie gehanteerd. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam staat bijvoorbeeld: *'het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.'*

Definitie Airbnb (overige vakantieverblijf)

Het begrip Airbnb gebruik ik in dit artikel als synoniem voor korte vakantieverblijf, die geen bed and breakfast is en ook geen permanent gebruik als short stay, hoewel die laatste twee vormen van vakantieverblijf uiteraard wel via Airbnb of vergelijkbare sites geboekt kunnen worden.

Overige begrippen

Aanverwante termen als long stay en extended stay (meestal gedefinieerd als verblijf van zes maanden tot één jaar),⁴ zullen ook in dit tweede deel niet aan bod komen, omdat ik beoog de juridische aspecten van (relatief) kortdurende vakantieverblijf te behandelen.

Appartementsrecht en vakantieverblijf

Binnen veel VvE's is de vakantieverblijf een bron van discussie (geweest). Er zijn gevallen bekend waarbij een belegger appartementen aankoopt binnen een VvE, met slechts als doel om deze in gebruik te geven voor vakantieverblijf. VvE-besturen zien zich vaak genoodzaakt om een evenwicht te vinden tussen leden die mordicus tegen vakantieverblijf zijn en de overlast vrezende, tegenover leden die graag de extra inkomsten verwelkomen die vakantieverblijf met zich meebrengt.

Juridisch gezien concentreert deze discussie rondom de uitleg van de splitsingsakte en dan name over de reikwijdte van het begrip 'wonen' in de splitsingsakte. Wat betekent het als een appartementsrecht bestemd is tot wonen? Kan daar ook vakantieverblijf onder vallen?

In sommige splitsingsakten is ook opgenomen dat het verboden is om in een appartement dat bestemd is tot wonen een bedrijf uit te oefenen. Dat roept de vraag op of vakantieverblijf als bedrijfsmatige exploitatie is te beschouwen.

Ook is er, met name in wat oudere splitsingsakten expliciet een verbod opgenomen om het appartement als 'pension- of kamerverhuurbedrijf' te exploiteren. Daarmee rijst de vraag of vakantieverhuur is te beschouwen als pension dan wel kamerverhuur. Over deze en andere aanverwante vragen is er inmiddels de nodige jurisprudentie verschenen die hierna zal worden besproken.

Valt vakantieverhuur onder begrip wonen?

De kernvraag in dit verband is of vakantieverhuur onder de bestemming wonen is te scharen.

Bij het arrest van het Hof Amsterdam van 10 september 2013⁵ ging het omeen VvE waarbij was besloten dat short stay, hotel en bed & breakfast-activiteiten, korter dan een maand, niet werden toegestaan. Een van de leden was met enige regelmaat afwezig en verhuurde dan zijn appartement. Hij verzocht aan de rechter om het besluit van de VvE te vernietigen.

Het hof overweegt dat het in dezen gaat om de vraag of deze verhuuractiviteiten al dan niet in strijd zijn met de bestemming wonen. Het hof acht daarbij van belang dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat een appartementseigenaar alleen zijn appartement in gebruik mag geven aan een derde mits deze een ondertekende verklaring aan het VvE-bestuur afgeeft dat hij de bepalingen van het reglement zal naleven. Het hof oordeelt dat een dergelijke verklaring weinig nut heeft bij kortdurende toeristische verhuur en ziet daarin een aanwijzing dat alleen reguliere ingebruikgeving voor de langere termijn is toegestaan. De vakantieverhuur kenmerkt het hof als bedrijfsmatige exploitatie en acht dit in strijd met de bestemming wonen in de splitsingsakte.

Ook in een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 10 augustus 2016⁶ wordt de verklaring van de derde omtrent het naleven van de regels als belangrijk argument gebruikt voor het oordeel dat vakantieverhuur niet onder de bestemming wonen valt.

Bij de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 31 januari 2013⁷ gaat het eveneens over een besluit van de VvE om vakantieverhuur korter dan een maand niet toe te staan. In dat geval speelde ook dat een eigenaar een paar dagen per maand zijn appartement verhuurde. De rechtbank oordeelt ook hier dat vakantieverhuur in strijd is met de bestemming wonen. Anders dan het hof wordt ter motivering van dat oordeel niet verwezen naar de verklaring omtrent het naleven van het reglement. De rechtbank achtte van belang dat er sprake was van algehele ingebruikgeving van het appartement en commerciële exploitatie op regelmatige basis, volgens de uitspraak één tot twee keer per maand. Daarom wordt volgens de rechtbank niet voldaan aan de bestemming wonen.

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 12 april 2016⁸ ging het om zogenaamde atelierwoningen, waarbij een appartement bestond uit een woongedeelte en een ateliergedeelte, die als woning of 'ambachtelijk bedrijf' kon worden gebruikt. Het ateliergedeelte van het appartement van appellanten werd in gebruik gegeven voor vakantieverhuur. Appellanten betoogden ten eerste dat vakantieverhuur was te scharen onder ambachtelijk bedrijf, maar daar ging het hof niet in mee. Het hof overwoog verder: 'Het gebruik van een deel van een appartement als vakantiewoning is naar het oordeel van het hof niet gelijk te stellen aan het gebruik als woonruimte in de zin van permanente of reguliere bewoning als in de splitsingsakte bedoeld.' Ook hier wordt dus geoordeeld dat vakantieverhuur niet valt onder de bestemming wonen.

Een opvallende dissonant is de uitspraak van Rechtbank Noord-Holland van 4 februari 2016.⁹ In die uitspraak had een VvE besloten om geen 'recreatieve verhuur' (lees: vakantieverhuur) zoals dat werd genoemd toe te staan. In het daar geldende splitsingsreglement was ook opgenomen dat een appartementseigenaar de woning in gebruik kon geven na overlegging van een verklaring van de derde dat de VvE-regels zouden worden nageleefd. Nochtans oordeelde de rechtbank dat de 'recreatieve verhuur' niet in strijd was met het splitsingsreglement en overwoog onder meer: 'In deze zaak is in artikel 24 bij reglement bepaald [sic] dat de appartementseigenaar zijn privégedeelte met inbegrip van gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik kan geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na afgifte van een verklaring dat de gebruiker de bepalingen van het reglement naleeft. In het reglement zijn geen beperkingen gesteld aan de duur van de verhuur, bijvoorbeeld door short stay en/of recreatieve verhuur niet toe te staan. Omdat deze beperking ontbreekt, moet er van worden uitgegaan dat verhuur ook van korte duur, is toegestaan.'

De rechtbank komt dus tot een wezenlijk andere benadering van het splitsingsreglement en de betekenis van de verklaring. Hoewel dit een afwijkende uitspraak is, is de argumentatie van de rechtbank wat mij betreft wel zuiverder. Niettemin meen ik wel dat, zeker het structurele gebruik van een woning voor vakantieverhuur, strijdig is met de bestemming wonen. Ik ga daar hierna bij de samenvatting nog op in.

Incidenteel gebruik; geen strijd met splitsingsakte?

In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 25 september 2012¹⁰ ging het om een appartementseigenaar die het betreffende appartement gebruikte als pied-à-terre. Zij gaf het pand met enige regelmaat in gebruik bij familie en/of vrienden. Volgens de VvE was dat in strijd met de splitsingsakte. Het hof maakt een afweging en oordeelde dat aangezien de appartementseigenaar zelf geregeld gebruikmaakt van de woning, het ter beschikking stellen niet in strijd is met de (privaatrechtelijke) bestemming wonen. De Hoge Raad casseerde dit oordeel niet.¹¹

Dit oordeel van het hof kan ik op zichzelf begrijpen, aangezien het bij tijd en wijle in gebruik geven van een woning nog niet betekent dat er door de appartementseigenaar daadwerkelijk gewoond wordt en derhalve voldoet aan de woonbestemming.

Tegelijkertijd geeft dit wel problemen met begrenzing. Als een appartementseigenaar nu frequent gemiddeld drie maanden per jaar in het buitenland is en dan steeds verhuurt? Er lijkt dan gezien de stand van de jurisprudentie in dat geval dan toch sprake te zijn van structureel gebruik van het appartement voor vakantieverhuur, waardoor dit alsnog in strijd is met de bestemming wonen.

In de jurisprudentie is dan ook een steeds strengere tendens te zien. De Rechtbank Rotterdam oordeelde in een geval van iemand die slechts drie weken per jaar in vakantietijd verhuurde, dat zelfs dat al in strijd was met de splitsingsakte. Dat is dus een strengere maatstaf

dan het Hof Amsterdam heeft aangelegd. Daarbij speelt wellicht een rol dat het bij de uitspraak van het Hof Amsterdam ging om ingebruikgeving aan familie en vrienden, terwijl in het geval van de Rechtbank Rotterdam het appartement via internet werd aangeboden. Als er een 'commerciële' inslag aan de verhuur is, wordt dit kennelijk eerder gezien als strijdig met de bestemming wonen. In het hiervoor besproken arrest van het Hof Amsterdam van 25 september 2012 wordt in r.o. 3.3.5. ook overwogen dat er een verschil is tussen ter beschikking stellen aan vrienden en familie of tegen betaling in gebruik geven.

Expliciet verbod bedrijfsmatig gebruik/pension

In een aantal wat oudere splitsingsaktes is expliciet opgenomen dat het niet is toegestaan om 'de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf'. De vraag is aan de orde gekomen of deze wat ouderwetse begrippen ook van toepassing zijn op vakantieverhuur. Volgens verschillende uitspraken is dat wel het geval en is dus ook om die reden vakantieverhuur niet toegestaan. De Rechtbank Amsterdam overweegt in de uitspraak van 14 januari 2016¹² onder meer: 'Naar het oordeel van de kantonrechter biedt de tekst van de splitsingsakte geen steun voor de gedachte dat met "pensionbedrijf" uitsluitend wordt bedoeld op een professioneel en permanent bedrijf. Een bedrijf kan immers zeer wel als nevenactiviteit worden uitgeoefend. Ook kan een bedrijf af en toe worden uitgeoefend. Wanneer [verweerders gezamenlijk] verhuren via AirBnB exploiteren zij het gehuurde op dat moment als pension, althans als een daaraan in dit verband gelijk te stellen gelegenheid.' De kantonrechter oordeelt derhalve dat Airbnb-verhuur in strijd is met het verbod in de splitsingsakte.¹³

Aansluiting zoeken bij gemeentelijke regelgeving

Een aantal VvE's heeft de discussie rondom vakantieverhuur willen oplossen door aansluiting te zoeken bij gemeentelijke regelgeving. Zo betrof de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 29 oktober 2015¹⁴ een VvE in Amsterdam waarbij was besloten dat Airbnb-verhuur tot maximaal 60 dagen was toegestaan, gelijk aan de gemeentelijke regelgeving.

De rechtbank beschouwt de 60-dagenregel echter als een regel van omgevingsrecht die minder relevant is voor de verhoudingen binnen de VvE. De rechter hechtte belang aan het feit dat in dat betreffende splitsingsreglement expliciet was bepaald dat de voor woning bestemde appartementen voor 'privédoeleinden' moeten worden gebruikt.

Overigens is het wel zo dat in het splitsingsreglement is opgenomen dat de VvE toestemming mag geven voor van de bestemming afwijkend gebruik. In dit geval was echter sprake van een expliciet verbod voor het uitoefenen van een pensionbedrijf, zoals hiervoor besproken. De rechtbank oordeelde dat afwijken van de bestemming wel kan bij VvE-besluit, maar niet van het verbod.

Samenvatting vakantieverhuur en VvE

Samenvattend is de tendens in de jurisprudentie dat vakantieverhuur in beginsel niet onder de bestemming wonen valt. De argumentatie daarvoor is verschillend. Sommige uitspraken grijpen terug op de verklaring die de derde moet overleggen dat de regels worden nageleefd. Dat zou duiden op reguliere verhuur. Dit is wat mij betreft niet het sterkste argument. Ik zie niet in waarom een dergelijke verklaring niet ook door toeristen die korte tijd verblijven in het appartement worden overgelegd. Deze redenering zou verder inhouden dat ook ingebruikgeving voor korte tijd aan bijvoorbeeld familie of vrienden niet zou kunnen. Bovendien is in het artikel in het modelreglement over de verklaring geen expliciete beperking te lezen dat de ingebruikgeving niet voor korte duur zou mogen zijn.

Een ander, wat mij betreft beter, argument dat in de rechtspraak naar voren komt is dat vakantieverhuur neerkomt op commerciële exploitatie van de woning. Dit gaat in tegen de aard van de bestemming en kan daarom in strijd zijn met de splitsingsakte.

Ook aan dit argument zitten echter wat haken en ogen. In zijn algemeenheid hoeft het niet af te doen aan het gebruik als woning als er (ook) commerciële activiteiten plaatsvinden. Er zijn immers genoeg commerciële activiteiten die vanuit huis kunnen plaatsvinden, van het geven van pianoles tot het ontwerpen van websites. De overlast van deze voorbeelden is natuurlijk wel wezenlijk verschillend dan bij vakantieverhuur het geval kan zijn. Naar mijn mening kunnen commerciële activiteiten alleen dan strijdig zijn met de woonbestemming indien die een duidelijk overheersend karakter krijgen ten opzichte van het gebruik als woning en/of behoorlijke (negatieve) impact op de omgeving hebben. Mijns inziens is daarom incidentele vakantieverhuur wel mogelijk, maar dient dat zeer beperkt te blijven om geen inbreuk te maken op het woonkarakter.

De beste argumenten uit de rechtspraak zijn die waar in de splitsingsakte duidelijk staat dat bedrijfsmatige activiteiten dan wel 'pension-activiteiten' niet zijn toegestaan. Een dergelijk verbod is wat mij betreft een duidelijke grondslag om vakantieverhuur te verbieden.

Het is in ieder geval aanbevelenswaardig dat als een VvE vakantieverhuur wil verbieden, om de splitsingsakte te wijzigen en dat daarin op te nemen, zodat er geen enkele discussie daaromtrent kan ontstaan.

Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Indien sprake is van een huurder die zijn woning op basis van vakantieverhuur in gebruik geeft aan een derde, kan dat in strijd zijn met de huurovereenkomst. In de meeste huurovereenkomsten of bijbehorende algemene bepalingen is immers een verbod opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven.

In de jurisprudentie hieromtrent speelt met name de vraag of onderverhuur door de huurder ten behoeve van vakantieverhuur een dusdanig ernstige tekortkoming is die ontbinding kan rechtvaardigen. Ook speelt de vraag of de verhuurder de 'winsten' die de huurder heeft gemaakt met de vakantieverhuur als schadevergoeding kan opeisen.

In de zaak die leidde tot de uitspraak van de Voorzieningenrechter Amsterdam van 22 oktober 2014¹⁵ betrof het een huurder die een pand met drie verdiepingen huurde en met enige regelmaat via Airbnb zijn de tweede en derde etage ter beschikking stelde. Daarmee werd ongeveer drie keer de huur verdiend. De rechter overwoog dat aangezien het 'commerciële, telkens kortdurende verhuur aan toeristen betreft, waarvoor gedaagde een in vergelijking met de feitelijke huurprijs (zeer) hoge huurprijs in rekening brengt, kwalificeert de onderverhuur als een zodanige tekortkoming dat (...) deze tekortkoming zal leiden tot een ontbinding van de huurovereenkomst.'

De rechter lijkt met name het structurele aspect als een ernstig vergrijp te beschouwen, naast de grote verdiensten.

In de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015¹⁶ gaat het ook om een huurder die op structurele basis via Airbnb het gehuurde in gebruik geeft. Huurder voert hier als verweer dat Airbnb een nieuw maatschappelijk fenomeen is dat nog niet is uitgekristalliseerd. De rechter ziet hierin echter geen aanleiding om de wanprestatie minder ernstig te achten. Ook hier wordt de ontruiming toegewezen.

In deze procedure had de verhuurder tevens een vordering tot schadevergoeding ingesteld, onder meer winstafdracht op basis van de algemene bepalingen en buitengerechtigde kosten. De verhuurder had onder meer een recherchebureau ingezet. De rechter ging hier niet in mee. Wat betreft de winstafdracht meende de rechter dat er onvoldoende spoedeisend belang was. Ten aanzien van de buitengerechtigde kosten (recherchekosten) oordeelde de rechter dat er ook op andere manieren vastgesteld had kunnen worden dat er van Airbnb-verhuur sprake was.

Ook in de uitspraak van het Hof Amsterdam van 17 januari 2017¹⁷ is sprake van Airbnb-verhuur door de huurder. Het hof wijst de ontruiming toe, niet alleen vanwege de tekortkoming, maar ook omdat het hof het een redelijk belang van de verhuurder acht om te voldoen aan de regels binnen de betreffende VvE die dergelijk gebruik niet toestaan.

Er is in de jurisprudentie ook een aantal gevallen bekend waarin ingebruikgeving ten behoeve van Airbnb weliswaar als een tekortkoming wordt beschouwd, maar nog geen ontbinding rechtvaardigt. Bij de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015¹⁸ betrof het een huurster van een sociale huurwoning die daar al 21 jaar woonde. Zij had met enige regelmaat verhuurd via Airbnb. De rechtbank stelde vast dat de Airbnb-verhuur in strijd was met de algemene bepalingen van de verhuurder. De rechter neemt echter het bijzondere karakter van Airbnb-verhuur mee in de beoordeling van de ernst van de tekortkoming.¹⁹ De rechtbank overweegt onder meer:²⁰ 'Hoewel het onderhuurverbod (...) een geheel verbod behelst (...) heeft gedaagde op zichzelf terecht aangevoerd dat dit verbod niet het oog kan hebben gehad op de toen niet bestaande en nu in zwang geraakte vorm van onderhuur via Airbnb. Hoewel dit niet afdoet aan het feit dat sprake is van een tekortkoming, die gedaagde behoort te beëindigen zoals zij heeft gedaan, wordt die omstandigheid wel meegewogen bij de te beoordelen vordering tot ontbinding.'

De rechtbank overweegt verder dat het bij Airbnb om kortdurende huur gaat en niet om onderhuur aan woningzoekende derden. Ook neemt de rechter mee dat de huurder steeds in de woning was blijven wonen bij de verhuur, het betrof dus geen algehele ingebruikgeving en dus geen onttrekking van de woning aan de woningvoorraad. Gezien het nieuw opkomende fenomeen acht de rechter het aannemelijk dat de huurster zich onvoldoende realiseerde dat Airbnb-verhuur ook niet was toegestaan.

Het dan overblijvende argument, namelijk dat zeker een huurder van een sociale huurwoning niet behoort te verdienen aan zijn eigen woning, acht de rechter onvoldoende om tot ontbinding over te gaan. De ontbinding wordt dus afgewezen.

In vergelijkbare zin oordeelde de Rechtbank Amsterdam in de uitspraak van 4 maart 2016.²¹ Ook hier woog de rechter mee dat Airbnb een relatief nieuw fenomeen was. De rechtbank oordeelde in dit geval echter wel dat de gevorderde winstafdracht met rente toewijsbaar was, met name omdat deze niet was betwist.²²

Dezelfde lijn wordt gevolgd in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 30 mei 2016.²³ Ook hier wordt ontbinding niet gerechtvaardigd geacht, omdat de rechtbank begrijpelijk acht dat de huurder zich onvoldoende heeft gerealiseerd dat Airbnb-verhuur niet is toegestaan. Wel wordt ook hier de winstafdracht toegewezen.

Samenvatting Vakantieverhuur en de huurovereenkomst

Samenvattend is duidelijk uit de jurisprudentie dat als er verbod tot ingebruikgeving aan een derde in de huurovereenkomst is opgenomen, dat Airbnb-verhuur een tekortkoming is in de nakoming van de huurovereenkomst. Zeker als de verhuur structureel van aard is, loopt de huurder een aanmerkelijk risico dat de rechter een ontbinding en/of ontruiming zal toewijzen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat redenen om een ontruiming niet toe te wijzen kunnen zijn als de huurder al lange tijd in het gehuurde aanwezig is, zich goed heeft gedragen en als de Airbnb-verhuur beperkt is gebleven. Ook hebben rechters ontruiming afgewezen als aannemelijk was dat de huurder zich onvoldoende had gerealiseerd dat ook Airbnb-verhuur niet was toegestaan. Naar mijn mening zal die laatste reden huurders niet meer kunnen redden van ontruiming, aangezien het fenomeen Airbnb inmiddels bekend mag worden geacht.

Ook als ontruiming wordt afgewezen zien rechters wel aanleiding om de winstafdracht als schadevergoeding toe te kennen. Al met al is de Airbnb-verhuur voor huurders een hachelijke aangelegenheid. In het ergste geval dient er ontruimd te worden, zelfs na een kort geding. Als de huurder al mag blijven dan is er kans dat er in ieder geval een forse winstafdracht moet plaatsvinden. Al met al geen lonkend perspectief.

Conclusie

Concluderend is er zowel bij het appartementsrecht en de huur een tendens om strenger te zijn tegen vakantieverhuur. Bij

appartementenrechten wordt steeds vaker geoordeeld dat vakantieverbuur in strijd is met de bestemming wonen in de splitsingsakte. Bij huur wordt doorgaans het ter beschikking stellen voor vakantieverbuur als wanprestatie beschouwd.

In het geval van huur acht ik de strenge lijn redelijk begrijpelijk, aangezien de huurder immers niet zijn eigen woning bewoont. Bij een eigenaar van een appartementenrecht lijkt de strenge lijn enigszins in te druisen tegen het recht dat iedere eigenaar in beginsel heeft om diens appartement ter beschikking te stellen aan een ander. Uiteraard moeten overlast en andere negatieve aspecten worden voorkomen, maar een verbuur met mate zou mijns inziens moeten kunnen en meer in lijn zijn met het eigenaarschap van een appartementenrecht. Dat een appartementseigenaar daar iets mee zou verdienen acht ik niet bezwaarlijk. Niet valt in te zien waarom een appartementseigenaar niet iets zou mogen verdienen aan zijn of haar appartement.

Mr. Ginio Beij

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

VOETNOTEN

- 1) Dit is een term die in veel gemeentelijke beleidstukken wordt gebruikt, zoals blijkt uit deel I van dit artikel. De term vakantieverbuur dekt niet helemaal de lading, aangezien iemand ook als bijvoorbeeld uitwisselingsstudent of zakenreiziger voor korte tijd een ruimte kan huren via Airbnb of anderszins. De in dit artikel te bespreken vormen van tijdelijke ingebruikgeving vat ik echter wel samen als vakantieverbuur.*
- 2) De definitie van deze begrippen zal hierna kort herhaald worden.*
- 3) Bron: Bed & Breakfast Nederland, Handboek Bed & Breakfast (2012).*
- 4) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 waarin de vraag werd behandeld of extended stay huur naar aard voor korte duur was in de zin van artikel 7:232 BW. Volgens de kantonrechter was dit niet het geval.*
- 5) ECLI:NL:GHAMS:2013:2857.*
- 6) ECLI:NL:RBROT:2016:6236.*
- 7) ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ3659.*
- 8) RVR 2016/75.*
- 9) ECLI:NL:RBNHO:2016:863.*
- 10) ECLI:NL:GHAMS:2012:BY2628.*
- 11) HR 3 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5357.*
- 12) ECLI:NL:RBAMS:2016:2120.*
- 13) In gelijke zin de Rechtbank Amsterdam 29 oktober 2015 ECLI:NL:RBAMS:2015:9967 en Rechtbank Rotterdam 13 maart 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ5041.*
- 14) ECLI:NL:RBAMS:2015:9967.*
- 15) RVR 2015/14.*
- 16) WR 2016/6.*
- 17) WR 2017/85.*
- 18) ECLI:NL:RBROT:2015:7899.*
- 19) Anders dan de hiervoor behandelde uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015.*
- 20) R.o. 3.13 e.v.*
- 21) ECLI:NL:RBAMS:2016:1041.*
- 22) In de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 6 november 2015 was de winstafdracht niet gevorderd.*
- 23) WR 2016/111.*

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.