

Onderverhuur

mr. I.C.K. Mol¹

en literatuurIn de reeks van overzichtsartikelen die dit jaar centraal staat in dit tijdschrift, staat deze keer 'onderverhuur' op het programma.² In diverse wetsartikelen in titel 7.4 BW heeft de bevoegde onderhuurder een serieuze positie verworven.³ Aan de hand van het wettelijk kader, de parlementaire geschiedenis, de literatuur en de rechtspraak worden in deze bijdrage de 'ins and outs' van dit leerstuk behandeld. Daarbij wordt niet enkel stil gestaan bij de positie van de onderverhuurder van een bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW en ruimte ex art. 7:230a BW,⁴ maar wordt ook aandacht besteed aan de onderlinge verhoudingen tussen de betrokken spelers en worden diverse aanbevelingen gedaan voor het geval een onderverhuur speelt.⁵

1. Onderverhuur in algemene zin

1.1. De hoofdregel

Voor 1 augustus 2003 luidde de hoofdregel dat onderverhuur zonder toestemming van de verhuurder niet geoorloofd was.⁶ Sinds 1 augustus 2003 luidt de hoofdregel als volgt: "De huurder is bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben."⁷

De reden van de omwenteling naar het huidige artikel was, aldus de wetgever, dat de verhuurder er in het algemeen geen zwaarwegend belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel ook niet met het oog op de persoon van de huurder aangaat.⁸ Het laatste argument, ligt ook ten grondslag aan art. 7:229 BW.⁹ Dit artikel ziet op de dood van de huurder, in welk geval de huurovereenkomst, als uitgangspunt, niet komt te eindigen.¹⁰ Art. 7:221 BW ziet ook op ingebruikgeving om niet; daarmee maakte dit artikel een einde aan het tot 1 augustus 2003 lopende debat over de vraag of het destijds geldende wettelijke verbod tot onderverhuur (art. 7A:1595 lid 1 BW (oud)) ook zag op ingebruikgeving om niet.¹¹

Deze omwenteling is niet zonder slag of stoot gekomen. De Nederlandse Orde van Advocaten, de Raad voor Onroerende Zaken en de Vereniging van Huur-

recht Advocaten verzetten zich tegen deze nieuwe formulering. Hun kritiek zag er, kort gezegd, op dat de wetgever miskent dat de identiteit van de huurder juist wel van belang is voor verhuurders en dat het criterium 'redelijke bezwaren' onduidelijk is: immers, ziet dit criterium uitsluitend op de te verwachten wijze van gebruik of ziet het ook op de identiteit van de onderhuurder?¹²

1.2. Reikwijdte 'moest aannemen' en 'redelijke bezwaren' in de zin van art. 7:221 BW

Art. 7:221 BW bepaalt dat onderverhuur en ingebruikgeving niet is toegestaan als de huurder 'moest aannemen' dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander 'redelijke bezwaren' zal hebben. Volgens de wetgever gaat het daarbij om wat de huurder moest aannemen ten tijde van het aangaan van de ingebruikgeving / onderverhuur. De wetgever overwoog hiertoe: "(...) Zonodig zal hij daartoe de verhuurder moeten inlichten en hem tijd geven zich een oordeel te vormen. Blijkt een onderhuurder waarvan de hoofdhuurder dat niet behoefde te verwachten, de zaak naderhand onbehoorlijk te gebruiken en maakt de verhuurder dan alsnog tegen de onderhuur bezwaar, dan blijft de onderhuur bevoegd gesloten. (...)"¹³ In het wetgevingsproces bestond kritiek op de oorspronkelijke formulering van dit artikel. Aanvankelijk werd niet gesteld

1. Ivette Mol is werkzaam als advocaat bij Law&Pepper Advocaten.
2. Dit artikel is een bewerking en actualisatie van het hoofdstuk van Ivette Mol, 'Onderverhuur', in N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018.
3. Zie de artt. 7:220, 221, 230a, 296 lid 3, 297 lid 1, 299, 306, 308, 309 en 310 BW. De artikelen die zien op woonruimte zijn hier buiten gelaten.
4. In dit artikel wordt een 'art. 7:290 BW' of een 'art. 7:230a' kwalificatie aangeduid als '290-' of '230a-' waar dit functioneel is.
5. In dit artikel wordt niet specifiek ingegaan op de bijzondere regeling voor onderhuur die geldt bij de verhuur van woonruimte ex art. 7:232 BW (zie art. 7:244 BW), alhoewel er wel meerdere woonruimte uitspraken zullen worden genoemd.

6. Zie art. 7A:1595 lid 1 BW (oud), welke artikel als volgt luidt: *De huurder mag, indien hem dit vermogen niet is toegestaan, de zaak niet weder verhuren, noch zijne huur aan een ander afstaan.*
7. Zie art. 7:221 BW. Dit wetsartikel ziet zowel op onderverhuur als ingebruikgeving. Vanaf par. 1.3 in deze bijdrage wordt gemakshalve nog enkel gesproken over 'onderverhuur'. Bij verwijzing naar art. 7:221 BW wordt dan ook tevens de figuur 'ingebruikgeving' bedoeld.
8. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 33, onder 2 (MvT).
9. Art. 7A:1611 BW (oud).
10. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 36-37, onder 1 (MvT).
11. F. van der Hoek, 'Onderhuur in titel 7.4', *WR 2002/9*, p. 273-279.
12. Zie *Kamerstukken II 1999/00*, 26 089, nr. 5, p. 13-14 (verslag).
13. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, onder 2 (MvT).

dat de huurder ten tijde van de ingebruikgeving / onderverhuur 'moest aannemen' dat de verhuurder redelijke bezwaren had, doch zulks 'kan verwachten'. Deze terminologie werd in het wetgevingsproces gekenmerkt als 'te vaag' en het verschaft de huurder onvoldoende rechtszekerheid; het advies volgde om deze terminologie duidelijker en strikter te omschrijven. 'Kan verwachten' wijzigde in het huidige 'moest aannemen'. Met de formulering dat de huurder 'moest aannemen', in de zin dat het niet anders kan dan dat hij heeft aangenomen, dat de verhuurder bezwaren zal hebben, zou tegemoet zijn gekomen aan de eerdere kritiek dat het artikel 'te vaag' was en 'onvoldoende rechtszekerheid' bood.¹⁴

De 'redelijke bezwaren' zien op de identiteit van de gebruiker / onderhuurder, op het voorgenomen gebruik en op de onderverhuur als zodanig.¹⁵ Weliswaar volgt dit niet letterlijk uit de redactie van art. 7:221 BW, doch de wetsgeschiedenis zegt hier wel het nodige over. De volgende omstandigheden zouden 'redelijke bezwaren' kunnen opleveren:¹⁶

- ingebruikgeving / onderverhuur van een kostbaar object waarvan het gebruik geheel op de persoon van de huurder is toegesneden;
- ingebruikgeving / onderverhuur aan een gezelschap drugsverslaafden of aan een instelling waarvan zonder meer duidelijk is dat zij een voor de verhuurder kwetsende doelstelling heeft;
- ingebruikgeving / onderverhuur aan iemand die vanuit die ruimte producten van een concurrent van de verhuurder verkoopt, terwijl de huurder in deze bedrijfsruimte aanvankelijk door de verhuurder vervaardigde producten verkocht;
- ingebruikgeving / onderverhuur voor activiteiten die een verhoogd risico voor schade opleveren of schadelijk zijn voor de reputatie van de gehuurde locatie;
- ingebruikgeving / onderverhuur aan gebruikers / onderhuurders die risicovolle activiteiten ontplooiën;
- ingebruikgeving / onderverhuur aan gebruikers / onderhuurders die een zorgwekkende financiële positie hebben;
- ingebruikgeving / onderverhuur aan een derde van een bedrijfsruimte welke ruimte een speciale zorg of deskundigheid vereist, waarover die derde niet beschikt.

De huurder zal zelf moeten onderzoeken of er omstandigheden in de weg staan aan het sluiten van een onderhuurovereenkomst / gebruiksovereenkomst.¹⁷

Het is dan ook aan te bevelen dat de huurder zichzelf in een voorkomende situatie de volgende vragen stelt:

- a. moet hij *ten tijde van het aangaan* van de ingebruikgeving/onderverhuur aannemen;
- b. dat de hoofdverhuurder *redelijke* bezwaren heeft tegen:
 - i. de identiteit van de onderhuurder / gebruiker, en/of;
 - ii. het beoogde gebruik, en/of;
 - iii. de ingebruikgeving/onderverhuur als zodanig.

Als het antwoord op deze drie vragen 'nee' luidt, ligt het niet in de rede om de verhuurder om toestemming te vragen over de voorgenomen onderverhuur / ingebruikgeving. Het uitgangspunt is immers dat de huurder in beginsel juist niet expliciet toestemming aan de verhuurder hoeft te vragen.¹⁸ Als de verhuurder zich niet kan vinden in deze onderverhuur / ingebruikgeving, dan ligt het op zijn weg om hiertegen bezwaar te maken. Dit is ook in lijn met het (als gezegd bekritiseerde) uitgangspunt van de wetgever dat de verhuurder er in het algemeen geen zwaarwegend belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel ook niet met het oog op de persoon van de huurder aangaat. Als dat anders zou zijn geweest, zou het in de rede hebben gelegen dat de verhuurder hiertoe een expliciete bepaling zou hebben opgenomen in de huurovereenkomst. Zo overwoog de wetgever daartoe: "(...) Artikel 221 is daarentegen van aanvullend recht. (...) Heeft de verhuurder het niet de moeite gevonden een dergelijk verbod op te nemen, dan is er inderdaad reden om aan te nemen dat de persoon van de huurder voor hem alleen van belang was voor wat betreft de vragen of hij goed was voor de huur en of er reden was voor de veronderstelling dat hij ook overigens zijn verplichtingen zou nakomen. Het ligt dan niet voor de hand dat de verhuurder juist een voorkeur had voor deze huurder boven andere huurders die goed zijn voor hun geld en geen reden geven voor voormelde veronderstelling.(...)"¹⁹ Bij twijfel ('zonodig', in de woorden van de wetgever) is het overigens aan te bevelen om de verhuurder in ieder geval op voorhand schriftelijk te informeren.²⁰

Als de onderhuurovereenkomst / gebruiksovereenkomst wordt gesloten zonder expliciete goedkeuring van de hoofdverhuurder en de hoofdverhuurder vervolgens betoogt dat de huurder ten tijde van het sluiten van de onderhuurovereenkomst / gebruiksover-

14. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. B, onder 6 (advies Raad van State en nader rapport).

15. Zie *Kamerstukken II 1999/00*, 26 089, nr. 6, onder 2 (nota naar aanleiding van het verslag).

16. Zie (niet limitatief bedoeld): *Kamerstukken II 2000/01*, 26 089, nr. 6, onder 2 (nota naar aanleiding van het verslag); zie *Kamerstukken I 2000/01*, 26 089, nr. 162, p. 23-24 (MvA); zie *Kamerstukken I 2001/02*, 26 932, nr. 50, onder 5 (brief van de minister van Justitie).

17. Nu art. 7:221 BW van regelend recht is, en het geregeld voorkomt dat art. 7:221 BW via een contractuele bepaling opzij wordt gezet (waarover hierna meer), speelt deze concrete vraag enkel als louter art. 7:221 BW van toepassing is.

18. Zie ook Van der Hoek, *GS Huurrecht*, art. 7:221 BW, aant. 28, digitaal: actueel t/m 11 januari 2012.

19. Zie *Kamerstukken II 1999/00*, 26 089, nr. 6, onder 1 (Nota naar aanleiding van het verslag).

20. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 33, onder 2 (MvT). In het aankondigen van een voornemen tot onderverhuur schuilt wel het risico dat de verhuurder een mening vormt over de aangekondigde onderverhuur. Die mening kan uiteraard inhouden dat de verhuurder het niet eens is met deze onderverhuur in welk geval in ieder geval duidelijk is dat de verhuurder 'bezwaren' heeft tegen de onderverhuur. Dan resteert dus slechts de vraag of dit ook *redelijke* bezwaren zijn.

eenkomst 'moest aannemen' dat hij daartegen *redelijke* bezwaren zou hebben, dan ligt het in beginsel op de weg van de hoofdverhuurder zulks te stellen en aannemelijk te maken.²¹

1.3. Regelend recht

Art. 7:221 BW is van regelend recht. In veel huurovereenkomsten is een bijzondere regeling neergelegd die ziet op onderverhuur en andere vormen van ingebruikgeving. De meest uiteenlopende regelingen komen voor, zoals een absoluut verbod tot onderverhuur of een verbod tot onderverhuur behoudens toestemming van de verhuurder,²² of een regeling welke erin voorziet dat onderverhuur onder voorwaarden is toegestaan. Juist nu partijen vaak dergelijke specifieke onderverhuurbepalingen overeenkomen, hetgeen overigens ook vóór de inwerkingtreding van titel 7.4 BW het geval was, is de werking van art. 7:221 BW beperkt en is de kritiek in de voorfase van titel 7.4 BW (zie § 1.1), achteraf beschouwd, wellicht te zwaar aangezet.²³

1.4. Overgangswetgeving

Vóór 1 augustus 2003 gold (zoals hierboven reeds aangegeven) een algeheel verbod tot onderverhuur. Voor een verhuurder die het niet wenselijk achtte dat zijn huurder kon onderverhuren, bestond er dientengevolge geen noodzaak om een verbod tot onderverhuur contractueel vast te leggen. Art. 7:221 BW, dat onderverhuur in beginsel (dus) wel toestaat, is niet van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten voor 1 augustus 2003, zie art. 208a Overgangswet NBW. De verhuurder dient er namelijk op te kunnen vertrouwen dat de huurder na de inwerkingtreding van art. 7:221 BW niet ineens tot onderverhuur bevoegd wordt als in de huurovereenkomst niet een verbod daartoe is opgenomen.²⁴ Bij die huurovereenkomsten geldt derhalve nog altijd de regeling van art. 7A:1595 lid 1 BW (oud). Ook de werking van art. 7:306 lid 2 BW (zie § 2.2) is enigszins beperkt: de verplichting tot vergoeding van schade van de onderhuurder als bedoeld in voornoemd ar-

tikel, kan niet geheel of ten dele worden gegrond op gedragingen van de hoofdhuurder die voor 1 augustus 2003 hebben plaatsgevonden (zie art. 208j Overgangswet NBW).

1.5. Bewijslast

De hoofdregel van de bewijslastverdeling is te vinden in art. 150 Rv: *“De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit.”* Het is voor verhuurders evenwel niet altijd eenvoudig om vast te stellen dat de huurder het gehuurde in gebruik heeft gegeven aan derden.²⁵ Te meer nu een verhuurder niet altijd kan vaststellen wat er zich in het gehuurde afspeelt, kan het zinvol zijn om daartoe een voorziening te treffen in de huurovereenkomst. Dat is mogelijk door overeen te komen dat de huurder de bewijslast krijgt dat het gehuurde *niet* is onderverhuurd: aldus wordt de bewijslast omgekeerd.²⁶ De wetgever noemde deze variant ook in de parlementaire geschiedenis. *“Bewijsafspraken die aan het wettelijk bewijsrecht derogeren worden in beginsel geldig geacht. Daarbij wordt verwezen naar de bepaling die thans in artikel 153 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is te vinden. Een dergelijke bewijsafpraak valt ook niet onder artikel 236 onder k van Boek 6. Ook valt niet in te zien dat een dergelijk beding onredelijk bezwarend zou zijn, nu het gaat om feiten die geheel in de sfeer van de huurder liggen.(...)”*²⁷

Deze oplossing werd genoemd in het licht van art. 7:244 BW (de onderverhuurregeling in het woonruimte huurrecht). In het woonruimte huurrecht worden dergelijke bedingen regelmatig vernietigd, omdat deze te algemeen zijn geredigeerd. Zoals de clause dat de huurder te allen tijde (ook als de tekortkoming nog niet vast staat) de bewijslast draagt van het hebben van zijn hoofdverblijf in de huurwoning; een dergelijk beding is in strijd met de Richtlijn oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: 'de Richtlijn') en is daarmee nietig.²⁸ De Richtlijn kan ook op 230a-huurovereenkomsten en 290-huurovereenkomsten van toepas-

21. In de parlementaire geschiedenis heeft de minister – in antwoord op vragen hierover – het volgende gesteld: *“(…) De verhuurder dient dit aannemelijk te maken aan de hand van zijn gegevens betreffende de onderhuurder, zoals betreffende diens gebrek aan kredietwaardigheid of diens antecedenten of activiteiten, voor zover deze de vrees rechtvaardigen dat hij zich niet als een goed huurder zal gedragen. Ook kan de verhuurder een beroep doen op wat de huurder heeft moeten opmaken uit gesprekken of correspondentie met de verhuurder ter zake van het gebruik door derden of met betrekking tot het belang dat de verhuurder heeft gehecht aan gebruik door uitsluitend de huurder zelf. (...)”* Zie *Kamerstukken I 2001/02*, 28064, nr. 325b, p. 13 (MvA).

22. Zie art. 6.1 in het 230a ROZ-model 2025 en zie art. 6.1 in het 290 ROZ-model 2025. Het verbod in het 230a model 2025 is minder strikt dan dat in het 290 model 2025. Zo bepaalt het 230a model (kort gezegd) dat het is toegestaan onder te verhuren (of in gebruik te geven) aan een groepsmaatschappij ex art. 2:24b BW. Verder bepaalt het 230a model 2025 in art. 14.2 dat een verzoek tot toestemming

niet onredelijk wordt geweigerd of verstraagd, welke clause in het 290 model 2025 niet voorkomt.

23. Er is weinig gepubliceerde rechtspraak over de werking van zuiver art. 7:221 BW (zonder een bijzondere contractuele bepaling die voorziet in een regeling omtrent onderhuur). Een uitspraak waar dit artikel wel aan de orde kwam, is: Ktr. Haarlem 24 augustus 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BU9595.

24. Zie *Kamerstukken II 2001/02*, 28064, nr. 3, p. 6 (MvT).

25. Bij een 290-bedrijfsruimte en een 230a-ruimte is het aan te nemen dat het minder bewerkelijk is dan bij een woonruimte, omdat bedrijfsmatige partijen hun bedrijvigheid en adresgegevens vaker kenbaar zullen maken op het internet en in het handelsregister.

26. Zie onder meer Beenders, 2025, *T&C Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 153 Rv, aant. 1 t/m 5, digitaal: actueel t/m 1 april 2025.

27. Zie *Kamerstukken I 2002/03*, 26 089, nr. 50, p. 6-7.

28. Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 2 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1109 waarin het bewijsbeding in de zin van de Richtlijn oneerlijk werd bevonden, omdat de huurder

sing zijn. Denk bijvoorbeeld aan de particulier die een garagebox huurt van een professionele verhuurder.²⁹

Als de verhuurder niet kwalificeert als 'verkoper' en de huurder niet kwalificeert als een 'consument' in de zin van de Richtlijn, dan is de Richtlijn niet van toepassing.³⁰

1.6. Is toestemming tot onderverhuur afdwingbaar?

1.6.1. De te onderscheiden situaties

Met betrekking tot de vraag of onderverhuur is toegestaan of toestemming hiervoor kan worden afgedwongen,³¹ zijn in hoofdlijnen de volgende relevante situaties te onderscheiden:

- a. contractueel is niets geregeld, zodat de hoofdregel van art. 7:221 BW geldt;
- b. contractueel is onderverhuur onvoorwaardelijk toegestaan;

- c. contractueel is onderverhuur onvoorwaardelijk uitgesloten;
- d. contractueel is onderverhuur onder voorwaarden toegestaan.

Ad a. Contractueel is niets geregeld

In dit geval geldt de hoofdregel van art. 7:221 BW (zie § 1.2).

Ad b. Contractueel is onderverhuur onvoorwaardelijk toegestaan

Het verdient voor de verhuurder aanbeveling om onderverhuur contractueel niet onvoorwaardelijk toe te staan, omdat hij dan nagenoeg alle grip verliest op welke partij zijn pand gaat gebruiken.³² Als de verhuurder contractueel onderverhuur onvoorwaardelijk toestaat, is er immers in beginsel geen ruimte voor hem om eisen te stellen aan de kwaliteit of staat van een eventuele onderhuurder.³³ Illustratief daarvoor is het arrest van het Hof Arnhem van 29 september 2009, waar de verhuurder lijdelijk moest toezien, dat het hof hem niet de bevoegdheid gunde om eisen te stellen aan de kwaliteit van de huurder.³⁴

te allen tijde de bewijslast droeg dat hij zijn hoofdverblijf in het gehuurde had, terwijl die last volgens het geldende recht bij de verhuurder ligt. Het Hof Den Bosch liet een bewijsbeding in stand, omdat de huurder enkel de bewijslast van zijn hoofdverblijf droeg indien er sprake was van een tekortkoming (zie Hof Den Bosch 28 april 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1143, WR 2020/91, m.nt. C.L.J.M. de Waal). Meer over bewijsbedingen: De Waal, GS Huurrecht, hfdst. 4 huur en consumentenbescherming, aant. 4.10 (online, bijgewerkt t/m 27 juni 2025).

29. Rb. Amsterdam 4 juni 2024, ECLI:NL:RBAMS:2025:3292, *TvHB* 2024, UDH/*TvHB*: 55187, m.nt. S. van der Kamp; V.G.J. Boumans, 'Algemene voorwaarden en het huurrecht', *TvHB* 2019/2, p. 87-94.
30. Artikel 2 Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten: "c) verkoper: iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt in het kader van zijn publiekrechtelijke of privaatrechtelijke beroepsactiviteit. b) consument: iedere natuurlijke persoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen (...);" Een verhuurder en huurder kunnen dus kwalificeren als 'verkoper' respectievelijk 'consument' in de zin van de Richtlijn.
31. Zie ook F.C. Borst, 'Over leegstand, voortijdige huurbëindiging, onderhuur en het staken van de exploitatie', *TvHB* 2009/1, UDH/*TvHB*/7796, p. 4-7; A. Kemp, 'Toestemming voor onderverhuur geweigerd? Bevoegdheid tot onderverhuur en de mogelijkheden voor een verhuurder om zich tegen onderverhuur te verzetten', *TvHB* 2013/1, UDH/*TvHB*/10330, p. 4 t/m 11; K.J.M. Corten, 'De positie van de hoofdverhuurder bij de onderverhuur van bedrijfsruimte; mogelijke risico's en de praktische inperking daarvan', *TvHB* 2025/1, UDH/*TvHB*/56303, p. 5-13. Zie nader over contractuele afwijkingen, de wijze waarop in rechte hiermee om wordt gegaan en enkele aanbevelingen: I.C.K. Mol, 'Onderhuur door de ROZ jaren heen', *TvHB* 2016/6, UDH/*TvHB*/13781, p. 338-344. Ondanks dat inmiddels nieuwe ROZ algemene bepalingen bestaan, is de inhoud van dit artikel voor dit onderdeel nog altijd actueel. De algemene bepalingen voor 230a-ruimten (kenmerk: 11/2025) zijn op dit onderdeel niet gewijzigd. De algemene bepalingen voor 290-bedrijfsruimten (kenmerk: 10/2025) zijn beperkt aangepast: in lid 3 is nu bepaald dat dit lid goederenrechtelijke werking heeft (art. 3:83 BW). De algemene bepalingen van de ROZ-modellen worden hierna '230a ROZ-model' en '290 ROZ-model' ge-

noemd met de toevoeging van het jaartal waarin deze zijn uitgegeven.

32. Zie in dit verband bijv. Ktr. Haarlem 26 oktober 2005, ECLI:NL:RBHAA:2005:AU5673, waarin partijen een ongeclausuleerd recht tot onderverhuur waren overeengekomen. Ondanks getuigenverhoren werd de stelling van de verhuurder dat partijen niet bedoeld hadden een onvoorwaardelijk recht tot onderverhuur overeen te komen, niet bewezen geacht.
33. Overigens is het niet onmogelijk dat de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid in bepaalde omstandigheden erin kan resulteren dat de huurder toch niet zonder meer tot onderverhuur aan een bepaalde derde over mag gaan. Een dergelijk beroep zal mijns inziens slechts in zeer uitzonderlijke situaties succesvol kunnen en mogen zijn. De verhuurder heeft de huurder immers onvoorwaardelijk toegestaan tot onderverhuur over te gaan. Als de verhuurder dit anders had gewenst, dan had het in de rede gelegen dat hij in de contracteerfase had bedongen dat er voorwaarden kunnen worden gesteld aan de identiteit van de onderhuurder.
34. Zie Hof Arnhem 29 september 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BK9056, WR 2010/12 (*Ernst & Young/NSI Kantoren BV*). In deze kwestie was het de huurder ongeclausuleerd toegestaan onder meer tot onderverhuur over te gaan. De verhuurder vorderde in (incidenteel) hoger beroep, kort gezegd, dat de huurder veroordeeld zou worden het gehuurde in gebruik te houden totdat hij het gehuurde direct aansluitend aan zijn vertrek in onderhuur had gegeven aan een derde, welke derde van een gelijkwaardige kwaliteit en staat als huurder moest zijn. Bovendien mocht die partij geen afbreuk doen aan de beleggingswaarde van het gehuurde en/of het complex (waarvan het gehuurde deel uitmaakt) als geheel. De verhuurder vreesde dat hij anders schade zou lijden bestaande uit: beleggingsschade, aantasting van de goodwill van het gebouw, alsmede uit nadeel doordat zittende huurders zouden vertrekken, potentiële huurders niet zouden aanhuren en mogelijke kopers niet zouden kopen. De vordering werd afgewezen omdat de huurovereenkomst niets bepaalde wat betreft onderverhuur, zodat art. 7:221 BW het uitgangspunt was. Het is overigens niet ondenkbaar dat als een verhuurder het reële vermoeden heeft dat de beoogde onderhuurder zich zodanig zal gedragen dat de hoofdhuurder tekort zal schieten in zijn verplichtingen onder de huurovereenkomst, dergelijke kwaliteitseisen wel kunnen worden opgelegd. Daar waar deze verhuurder het ongelijk aan zijn zijde kreeg ten aanzien van de

Ad c. Contractueel is onderverhuur onvoorwaardelijk uitgesloten

Als een verhuurder onder geen beding kan instemmen met onderverhuur, is het aan te bevelen in de huurovereenkomst een absoluut verbod tot onderverhuur op te nemen. Maar zelfs indien dit is bepaald, is het niet ondenkbaar dat er omstandigheden zijn die eraan in de weg kunnen staan dat de verhuurder de huurder aan dit verbod houdt. De huurder zou kunnen betogen dat het beroep van de verhuurder op het onderverhuurverbod naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.³⁵ De slagingskansen daarvan hangen af van tal van omstandigheden zoals: de aard en de verdere inhoud van de overeenkomst waarin het beding voorkomt, de maatschappelijke positie en de onderlinge verhouding van partijen, de wijze waarop het beding tot stand is gekomen en de mate waarin de wederpartij zich van de strekking van het beding bewust is geweest.³⁶ De rechter dient bij een beoordeling van deze gevraagde derogerende werking de nodige terughoudendheid te betrachten.³⁷ Als de huurder het onderverhuurbod opzij wenst te laten zetten, dient de huurder zijn vordering daartoe dan ook deugdelijk te motiveren.³⁸ Als de verhuurder absoluut geen onderverhuur wil toestaan, is het van belang om in ieder geval ook aandacht te hebben voor model algemene voorwaarden (zoals ROZ modellen) als die van toepassing worden verklaard: het onderverhuurartikel dient te worden herschreven (of buiten toepassing te worden verklaard ter vervanging waarvan een onderverhuurverbod in de huurovereenkomst wordt opgenomen) en de (vaak) in algemene bepalingen voorkomende bepaling dat verhuurder aan

verzoeken van huurder op onredelijke gronden zijn goedkeuring niet zal onthouden, dient buiten toepassing te worden verklaard.³⁹

Ad d. Contractueel is onderverhuur onder voorwaarden toegestaan

De verhuurder kan ten tijde van de contractsluiting voorwaarden verbinden aan de onderverhuur,⁴⁰ met dien verstande dat als die voorwaarden te verstrekend zijn deze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kunnen zijn (art. 6:248 lid 2 BW); zulks zal (zoals hiervoor is aangegeven) niet snel worden aangenomen.⁴¹ Contractuele voorwaarden waaraan gedacht kan worden, zijn bijvoorbeeld de volgende: het is de huurder slechts toegestaan om het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren; de onderhuurder dient te voldoen aan bepaalde eisen van moraliteit; onderverhuur mag enkel plaatsvinden aan een aan de huurder gelieerde entiteit. Als partijen ervoor kiezen om onderverhuur toe te staan met inachtneming van een aantal voorwaarden, is het uiteraard van belang om de contractuele bepaling zodanig te formuleren dat er geen (reële) discussie mogelijk is over de vraag wat de reikwijdte is van die betreffende bepaling.⁴² Het Hof Arnhem legde (in kort geding) een onduidelijk geformuleerd verbod tot onderverhuur in het nadeel van de verhuurder uit (de verhuurder vorderde ontruiming van het gehuurde vooruitlopend op de ontbin-

vraag of hij kwaliteitseisen kon stellen aan de identiteit van de onderhuurder, behaalde hij in een kort geding, dat enkele weken daarna plaatsvond, wel een overwinning. Na het vonnis in hoger beroep werd duidelijk dat de huurder en de onderhuurder het gehuurde vanaf het moment dat de huurder het pand had verlaten, niet feitelijk zouden gebruiken: huurder dreigde zijn exploitatieverplichting te schenden. Huurder werd veroordeeld tot het integraal en stipt nakomen van alle verplichtingen onder de huurovereenkomst, waaronder het volledig in gebruik en ingericht houden van het gehuurde (zie Vzr. Rb. Zutphen 30 oktober 2009, ECLI:NL:RBZUT:2009:BK3434, WR 2009/13 (NSI Kantoren BV/Ernst & Young)); deze verplichting strekte zich ook uit tot de gedragingen van de onderhuurder. De bezwaren van de verhuurder tegen de voorgenomen onderverhuur waren daarmee enigszins weggenomen.

35. Zie HR 19 april 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2043, NJ 1996/684 (Ijsselmuiden/Brouwers). In deze kwestie stond weliswaar niet de vraag centraal of een verbod tot onderverhuur gehandhaafd diende te worden, doch dit arrest is wel illustratief voor een toepassing van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid bij verhuur. Hier betrof het woonruimteverhuur en werd door de verhuurder verdedigd dat de huurder zich niet te goeder trouw kon beroepen op de regels van huurbescherming. Ondanks dat de Hoge Raad deze stelling verwierp, overwoog deze wel dat huurbescherming buiten toepassing kan blijven voor zover toepassing in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (zie r.o. 3.5); zie ook Van der Hoek, GS Huurrecht, art. 7:221 BW, aant. 11, digitaal: actueel t/m 11 januari 2012; zie verder F.C. Borst, 'Over leegstand, voortijdige huurbetëindiging, onderhuur en het staken van de exploitatie', *TvHB* 2009/1, UDH:TvHB/7796, p. 4 t/m 7.

36. Zie o.a. HR 19 mei 1967, ECLI:NL:HR:1967:AC4745, NJ 1967/261 (Saladin/HBU).

37. Zie Valk & Valk 2025, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 6:248 BW, aant. 4a, digitaal: actueel t/m 27 september 2025.

38. Zie HR 25 april 1986, ECLI:NL:HR:1986:AC9329, NJ 1986/714, m.nt. W.C.L. van der Grinten (*Antenneverbod Smilde*).

39. Zie bijvoorbeeld art. 14.2 in het 230a-model 2025; een dergelijke clause ontbreekt in het 290-model 2025.

40. Zie bijv. Hof Arnhem 17 februari 2004, ECLI:NL:GHARN:2004:AO8361, WR 2004/73 (*Score Retail/Ten Have c.s.*), in welke kwestie onderverhuur enkel met schriftelijke toestemming van verhuurder was toegestaan.

41. Vzr. Rb. Utrecht 18 april 2003, ECLI:NL:RBUTR:2003:AI1925, KG 2003/126.

42. Vgl. HR 14 juni 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2102, NJ 1996/729, m.nt. P.A. Stein (*Metterwoon/VSB Bank*). In deze kwestie was VSB Bank als huurder met de rechtsvoorganger van Metterwoon als verhuurder overeengekomen: "(...) huurster heeft het recht het gehuurde na overleg met verhuurder geheel of gedeeltelijk aan anderen te verhuren onder haar verantwoordelijkheid (...)" VSB Bank huurde een winkelruimte met daarboven gelegen zelfstandige woonruimte (de kwalificatie van die huurovereenkomst stond niet ter discussie). De woonruimte was als zodanig onderverhuurd; het huurregime van woonruimte was op die huurovereenkomst van toepassing. VSB Bank had voorafgaand aan de eerste onderverhuuring overleg gepleegd met de verhuurder; daarna bij nieuwe onderverhuringen niet meer. Metterwoon verdedigde dat VSB Bank voorafgaand aan iedere verhuuring overleg diende te plegen met de verhuurder; VSB Bank verdedigde dat een eenmalig overleg voldoende was; het hof volgde VSB in deze uitleg. In cassatie werd het middel dat was opgeworpen tegen deze uitleg verworpen.

ding van de huurovereenkomst in de bodemprocedure; het hof wees deze vordering af).⁴³

1.6.2. De onderverhuurclausule; redactionele afwegingen?

Dat een zorgvuldige redactie van een contractuele bepaling van belang is voor de betrokken partijen, kwam hiervoor al aan bod. De keuze voor bepaalde bewoordingen in een overeenkomst hoeft niet doorslaggevend te zijn, maar bij de uitleg van overeenkomsten kan het wel een rol spelen.⁴⁴

In het verlengde hiervan dringt zich de vraag op of er een onderscheid is (en zo ja wat dit dan is) tussen het positief (*onderverhuur is toegestaan, mits (...)*), dan wel het negatief (*onderverhuur is niet toegestaan, behalve (...)*) formuleren van een clausule. Mijns inziens is het verdedigbaar dat er een verschil in betekenis kan zijn: bij de positief geformuleerde bepaling is het uitgangspunt dat onderverhuur is toegestaan, zodat met inachtneming daarvan de conditie(s) die daarop volgt/volgen, moet(en) worden gewogen (zodat de weegschaal bij die beoordeling eerder positief zou moeten uitvallen, dan bij een negatieve formulering, waarbij dus het uitgangspunt is dat de verhuurder geen onderverhuur wil). Het ligt dan ook in de rede de condities in de negatief geformuleerde bepaling met meer terughoudendheid te toetsen (evenals de formulering van art. 6:248 lid 2 BW tot uitdrukking brengt dat bij de toepassing hiervan een terughoudende toepassing betracht dient te worden). Wellicht is het onderscheid marginaal, evenwel mag mijns inziens het verschil in redactie niet zonder meer worden genegeerd.

Zo is het, meen ik, ook verdedigbaar dat het verschil kan maken of aan een onderverhuurclausule is toegevoegd dat '*goedkeuring enkel op redelijke gronden wordt onthouden*' (of '*niet op onredelijke gronden*' of woorden van gelijke strekking). Met de toevoeging van een dergelijke passage aan een clausule over onderverhuur, lijken partijen reeds in de contracteerfase kleur te geven aan een eventueel inhoudelijk debat, zo de verhuurder goedkeuring onthoudt.⁴⁵ Immers, in een voorkomende omstandigheid zal de discussie zich overwegend concentreren rondom de kwaliteit van de reden die debet is aan deze onthouding (kwalificeert de reden als 'een redelijke weigeringsgrond?'). Het is ook denkbaar, dat de waarde

van de toevoeging van een dergelijke redelijkheidspassage aan een onderverhuurclausule die partijen welbewust hebben gecontracteerd, aan kracht toeneemt als partijen elders in de overeenkomst een algemene redelijkheidsclausule zijn overeengekomen (zoals art. 14.2 in het 230a ROZ-model 2025).

De huurder heeft, naar mijn mening, meer kans om met succes te betogen dat de verhuurder geen 'redelijke grond' tot onthouding van de goedkeuring had, dan dat een weigering van de verhuurder om met de onderverhuur in te stemmen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is ex art. 6:248 lid 2 BW. Een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid dient immers met de nodige terughoudendheid te worden gehonoreerd.⁴⁶

Afhankelijk van de partij voor wie wordt opgetreden, is het dan ook aan te bevelen kritisch om te gaan met het gebruik van deze contractuele 'redelijkheidspassage'. Als een verhuurder onderverhuur (mogelijk) wil toestaan, is het ook zinvol om aandacht te besteden aan de bestemmingsomschrijving in de hoofdhuurovereenkomst. Een te ruim omschreven bestemmingsclausule, werkt door in de onderhuurovereenkomst. De verhuurder loopt dan het risico dat de onderhuurder een branche bedient die de verhuurder niet wenselijk vindt.⁴⁷

1.6.3. Ter illustratie

Ter illustratie volgt hieronder een beperkt (niet uitputtend) overzicht van uitspraken waar telkens de vraag speelde of de huurder in rechte toestemming kreeg om tot onderverhuur over te gaan.

De vordering tot het (kort gezegd) toestaan van onderverhuur werd niet toegewezen in de volgende kwesties:

- Het Hof Den Haag overwoog dat het onderverhuurbod ongewijzigd in stand bleef, nu de huurder tekortschoot in zijn motiveringsplicht over de kwaliteit van de potentiële onderhuurder. De huurder had de verhuurder niet geïnformeerd over de financiële gegoedheid, het kaliber en de hoedanigheid van de beoogde onderhuurder. De verhuurder verleende dan ook geen toestemming

43. Hof Arnhem (kort geding) 24 augustus 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BN4966. Het betrof weliswaar woonruimteverhuur, maar deze casus is in brede zin relevant.

44. Voor een kernachtig overzicht over de materie rondom 'uitleg van overeenkomsten' zie Valk & Valk 2025, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 6:248 BW, aant. 2b, digitaal: actueel t/m 27 september 2025. Het voert te ver om hier nader in te gaan op dit leerstuk, zodat volstaan wordt met een verwijzing naar voornoemde bron en naar de vaste rechtspraak hieromtrent: HR 13 maart 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4158, NJ 1981/635 m.nt. C.J.H. Brunner (*Haviltex*); HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, NJ 2005/493 m.nt. C.E. du Perron (*DSM/Fox*); HR 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2687 (*34 eisers en de FNV/Condor Constructions*); HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101, NJ 2013/214 (*Lundiform/Mexx*); HR 2 februari 2018, ECLI:

NL:HR:2018:148 (*eisers/LECC c.s.*); HR 20 september 2019, ECLI:NL:HR:2019:1408, NJ 2019/368 (*Valerbosch*).

45. Zie voor toepassing hiervan: Vzr. Rb. Amsterdam 11 februari 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BM0840; Vzr. Ktr. Zaandam 24 augustus 2006, ECLI:NL:RBHAA:2006:AY6677.

46. Zie Valk & Valk 2025, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 6:248 BW, aant. 4, digitaal: actueel t/m 27 september 2025.

47. Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 8 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10286. Zie ook de annotatie bij dit arrest van J.W. Adriaansens in *TvHB* 2021/03, UDH:TvHB/16585, p. 66 e.v. Voor een praktisch overzicht met voorwaarden die gesteld kunnen worden aan de toestemming tot onderverhuur zie de bijdrage van K.J.M. Corten, 'De positie van de hoofdverhuurder bij de onderverhuur van bedrijfsruimte; mogelijke risico's en de praktische inperking daarvan', *TvHB* 2025/1, UDH:TvHB/56303, p. 5-13.

- voor de onderverhuur. Het hof overwoog:⁴⁸ “(...) Geïntimeerde als verhuurster is jegens het Timmerbedrijf als huurster niet verplicht (in het kader van schadebeperking) bij financieel onvermogen van huurster een onderhuurder te accepteren, zonder acht te slaan op diens financiële gegoedheid, hoedanigheid en kaliber. Dit geldt des te meer, nu [geïntimeerde] een winkelcentrum exploiteert. De beleggingswaarde hiervan wordt, volgens de onweersproken stellingen van [geïntimeerde], immers mede bepaald door dit soort factoren (het werkelijke niveau van de exploitanten). (...)”
- In het geschil dat speelde tussen de Staat der Nederlanden en de verhuurder (Lidmar Properties) was in de huurovereenkomst bepaald dat onderverhuur was toegestaan, na voorafgaande goedkeuring van verhuurder, en dat de verhuurder op onredelijke gronden zijn goedkeuring niet mocht onthouden. Het Hof Arnhem overwoog dat nu het aannemelijk was dat de beoogde onderhuurder het gehuurde grotendeels leeg zou laten staan, de verhuurder zijn goedkeuring kon onthouden aan onderverhuur aan deze partij.⁴⁹
 - In de kwestie die speelde voor het Hof Arnhem op 17 februari 2004 werd de reconventionele vordering tot goedkeuring van de reeds in werking getreden onderverhuur afgewezen.⁵⁰ Hierin had de huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder een onderhuurovereenkomst gesloten, terwijl partijen juist na onderhandelen waren overeengekomen dat a) schriftelijke toestemming voorafgaande aan de onderverhuur vereist was en b) de verhuurder aan de onderverhuur voorwaarden kon verbinden. De verhuurder startte een ontbindingsprocedure en de huurder vorderde in reconventie alsnog toestemming voor de onderverhuur. De reconventie werd afgewezen (en de conventie toegewezen), onder meer aangezien uitdrukkelijk toestemming van de verhuurder vereist was en de verhuurder nu niet meer de mogelijkheid had om voorwaarden aan de onderverhuur te verbinden.
 - Toestemming tot onderverhuur werd door de verhuurder eveneens geweigerd in een geval waarin de huurder (Argos Distributors Ltd.) verzocht om toestemming tot onderverhuur aan een Blokker filiaal.⁵¹ Contractueel was onderverhuur toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, welke niet op onredelijke gronden zou worden onthouden. Verhuurder gaf gemotiveerd aan waarom hij zijn goedkeuring onthield en Argos startte een kort geding. De argumenten van de verhuurder die de rechter overtuigden (anders gezegd: welke volgens de rechter ‘redelijk’ waren), waren dat met de komst van een Blokker filiaal in ieder geval één andere hoofdhuurder van de verhuurder in het winkelcentrum nadeel zou onder vinden, dat de Argos formule een bijzondere formule is die meer cachet geeft aan het winkelcentrum dan de bekende doorsnee Blokker winkel en dat Argos er zelf voor heeft gekozen haar exploitatie te staken. De voorzieningenrechter overwoog evenwel ook dat het wel “hoogst onredelijk en dus onaanvaardbaar zou zijn” als de verhuurder niet bereid zou zijn tot een constructief overleg om tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. Omdat de verhuurder dit had aangeboden, wees de voorzieningenrechter de vordering van de huurder af. Als de verhuurder dit aanbod derhalve niet zou hebben gedaan (althans een overlegverzoek van de huurder had geweigerd), was de vordering mogelijk wel toegewezen.⁵²
 - Levvel wenste het gehuurde (een kantoorruimte met woning) als geheel onder te verhuren aan het COA.⁵³ Nadat verhuurder dit verzoek afwees, startte Levvel daartoe een kort geding. De huurovereenkomst bepaalde in art. 15.1 dat Levvel na schriftelijke goedkeuring van verhuurder het gehuurde gedeeltelijk zou mogen onderverhuren, welke goedkeuring verhuurder niet op onredelijke gronden zou onthouden. Levvel had verhuurder niet verzocht in te stemmen met gedeeltelijke verhuur. Enkel de subsidiaire vordering van Levvel werd toegewezen: gedeeltelijke onderverhuur tot dat in de bodemzaak over de onderverhuur van het geheel zou zijn beslist. Beide partijen appeleerden. In het incidenteel appel van Levvel concludeerde het hof dat de toepasselijke algemene bepalingen gehele of gedeeltelijke onderverhuur zonder toestemming van de verhuurder uitsluiten. De tekst van art. 15.1 voorziet, aldus het hof, in een lichtere toets, doch enkel voor *gedeeltelijke* onderverhuur. Levvel slaagde er in appel niet in overtuigende argumenten te leveren waarom art. 15.1 toch op het geheel zou zien. Het hof concludeerde dan ook dat de weigering tot goedkeuring voor onderverhuur van het geheel door de verhuurder geen misbruik van bevoegdheid opleverde (art. 3:13 BW) en niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was (art. 6:248 lid 2 BW). In het principale appel verzette de verhuurder zich tegen toewijzing van de subsidiaire vordering: verhuurder was immers nimmer verzocht om gedeeltelijke onderverhuur goed te keuren, zodat er geen sprake was van een weigering tot gedeeltelijke onderverhuur op onredelijke gronden.

48. Zie r.o. 7, Hof 's-Gravenhage 13 september 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BR6994, *TvHB* 2011, UDH:TvHB/9564, m.nt. I.C.K. Mol.

49. Zie Hof Arnhem 17 november 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BL5943, *TvHB* 2010, UDH:TvHB/8512, m.nt. M. van Heeren; *WR* 2010/21 (*Staat der Nederlanden/Lidmar Properties I BV*).

50. Hof Arnhem 17 februari 2004, ECLI:NL:GHARN:2004:AO8361, *WR* 2004/73 (*Score Retail/Ten Have c.s.*).

51. Zie Vzr. Rb. Maastricht 20 oktober 1998, ECLI:NL:RBMAA:1998:AK0970, *WR* 1999/72.

52. De verhuurder werd in de zaak die leidde tot Vzr. Ktr. Rotterdam 22 februari 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:1353,

WR 2018/97 geconfronteerd met een eis in reconventie van Marskramer kort voor de zitting, inhoudende het gehangen en gedogen dat het gehuurde zou worden onderverhuurd aan Big Bazar. De verhuurder die twijfelde over de vraag of Big Bazar voor het gehuurde wel een volledig assortiment zou kunnen bieden. Onderzoeksmogelijkheden daartoe waren de verhuurder ontnomen (nu huurder deze onderhuurmogelijkheid eerst door middel van een eis in reconventie aan de verhuurder had voorgesteld), zodat de voorzieningenrechter de vordering in kort geding afwees.

53. Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

den. Ook had Levvel nooit uitgelegd wat onder gedeeltelijke onderverhuur werd verstaan. Het hof kwam tot de conclusie dat niet kan worden geoordeeld dat een eventuele weigering van verhuurder om toestemming te geven op onredelijke gronden berust. De subsidiaire vordering zou enkel een *carte blanche* zijn om tot gedeeltelijke onderverhuur over te gaan en daartoe was verhuurder niet gehouden. Het principale appel slaagde dan ook, zodat Levvel het gehuurde ook niet gedeeltelijk zou mogen onderverhuren.⁵⁴

- De voorzieningenrechter Amsterdam⁵⁵ oordeelde dat het voorshands voldoende aannemelijk was dat de verhuurder (Nijhuis) niet op onredelijke gronden zijn toestemming voor onderonderverhuur of ingebruikgeving aan anderen dan de huurder (Blokker B.V.) of de bevoegde onderhuurder (zijnde dochterondernemingen van Blokker Holding BV) had geweigerd. Nergens bleek uit dat partijen contractueel waren overeengekomen dat Blokker de mogelijkheid genoot om tot onderonderverhuur of ingebruikgeving aan anderen dan aan zichzelf of de bevoegde onderhuurder over te gaan. De voorzieningenrechter oordeelde dan ook: *“Nijhuis heeft een redelijk belang bij exclusief gebruik door de (onder)huurder. Zij kan immers haar grip op het verhuurde verliezen als voor haar niet langer duidelijk is wie van het gehuurde gebruik maakt en hoe dat gebruik wordt ingevuld, met voorzienbare risico’s voor de verhuurder tot gevolg. Zij heeft daarom terecht bezwaren tegen B.Lokker als onderhuurder geuit en inzage in de afspraken verlangd die B.Lokker met onder-onderhuurders wil gaan maken.(...)”* De voorzieningenrechter oordeelde dan ook dat het aannemelijk is dat de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst in een bodemprocedure geen stand zal houden. Blokker had deze ingeroepen, omdat Nijhuis (aldus Blokker) niet voortvarend (er lag 2,5 maand tussen het verzoek en de afwijzing) zou hebben gehandeld en hij de onderonderhuur op onredelijke gronden had geweigerd.

De vordering tot het toestaan van onderverhuur werd wel toegewezen in de volgende kwesties:

- Partijen waren overeengekomen dat onderverhuur niet was toegestaan, behalve als de verhuurder zijn toestemming zou geven. De verhuurder zou enkel op redelijke gronden onderverhuur mogen weigeren en hij kon voorwaarden stellen aan de onderverhuur. De verhuurder stelde de voorwaarde dat zijn goedkeuring afhankelijk was van de goedkeuring van de eigenaresse (hoofdverhuurder). De Kantonrechter Apeldoorn overwoog

evenwel dat hij die voorwaarde niet kon stellen; beslissend was slechts of de redelijkheid gebod dat de verhuurder meewerkte aan de onderverhuur.⁵⁶ Deze uitspraak is mijns inziens discutabel nu het niet verkrijgen van goedkeuring van de eigenaresse mijns inziens juist bij uitstek als een redelijke grond zou moeten kwalificeren; om die reden is het mijns inziens begrijpelijk dat deze verhuurder de voorwaarde stelde dat zijn goedkeuring afhankelijk was van de goedkeuring van de eigenaresse. Daarbij ligt het wel in de rede dat van de verhuurder verwacht mag worden dat hij zich tot op zekere hoogte ertoe inspant om die goedkeuring te krijgen.⁵⁷

- Dutchtone/Orange zag zich gesteld voor aanzienlijke verliezen en verder exploiteren zou onverantwoord zijn. Dutchtone/Orange had dan ook een zwaarwegend belang bij onderverhuur. Onderverhuur was evenwel niet toegestaan, zonder voorafgaande toestemming van verhuurder. De verhuurder stemde niet in met onderverhuur; hij voerde aan dat de beleggingswaarde (vanwege een wisselende huurdersbezetting) van het gehuurde zou dalen bij onderverhuur en hij zou anderszins schade lijden en risico’s lopen (een nadere onderbouwing volgt niet uit de uitspraak). Ondanks het contractuele onderhuurverbod diende de verhuurder de onderverhuur door Dutchtone/Orange toe te staan nu het verbod, gelet op het bepaalde in (aldus de voorzieningenrechter enkel) art. 6:2 lid 2 BW, buiten toepassing diende te blijven, aangezien de handhaving daarvan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was.⁵⁸

De toestemming tot onderverhuur kan in een bodemprocedure worden gevorderd door een verklaring voor recht te vragen inhoudende dat het de huurder is toegestaan tot onderverhuur over te gaan aan een bepaalde partij. In een kort geding (of in het kader van een bodemprocedure gevraagde voorlopige voorziening) kan de huurder – in spoedeisende gevallen – vorderen dat de verhuurder de onderverhuur dient te gehengen en te gedogen tot het moment dat in de bodemprocedure (onherroepelijk) is beslist op de gevraagde verklaring voor recht. Voor zover de uitkomst is dat de verhuurder de onderverhuur dient te gehengen en gedogen, staat nog niet vast dat het ook werkelijk is toegestaan om tot onderverhuur over te gaan. Het brengt dan ook risico’s met zich om, vooruitlopend op het verkrijgen van goedkeuring tot onderverhuur van de verhuurder of een positieve uitkomst in een bodemprocedure, tot onderverhuur over te gaan en de onderhuurder toe te laten tot het gehuurde.⁵⁹ Dit geldt te meer (of wel-

54. Hof Amsterdam 30 juli 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2109, WR 2025/66, m.nt. J.A. van Strijen. In r.o. 5.14 overweegt het hof ten overvloede dat zodra Levvel een meer uitgewerkt plan aan verhuurder voorlegt, verhuurder niet op onredelijke gronden haar goedkeuring mag onthouden. Daarbij geeft het hof alvast mee hoe het tegen enkele bezwaren van verhuurder aankijkt.

55. V.zr. Rb. Amsterdam 9 januari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:135, WR 2019/58.

56. Ktr. Apeldoorn 25 juni 1998, ECLI:NL:KTGAPD:1998:AI9779, WR 1999/26.

57. Teneinde over deze inspanningsverplichting en de reikwijdte daarvan geen misverstanden te laten bestaan, is het behulpzaam als partijen hiertoe contractueel afspraken maken.

58. V.zr. Rb. Utrecht 18 april 2003, ECLI:NL:RBUTR:2003:AI1925, KG 2003/126.

59. Naast de aansprakelijkheid van de onderverhuurder ten opzichte van de onderhuurder als hij in een bodempro-

licht met name) als de onderhuurder in die fase investeringen gaat verrichten in het gehuurde. Het is dan ook aan te bevelen in een voorkomende situatie met de beoogde onderhuurder contractuele afspraken te maken, teneinde de risico's van een eventuele negatieve uitkomst in een bodemprocedure het hoofd te kunnen bieden.⁶⁰

Wil de onderhuurder het risico verkleinen dat de beoogde onderhuurder afhaakt, terwijl de verhuurder zijn gedachten laat gaan over het verzoek tot onderverhuur of terwijl de zaak onder de rechter ligt, dan kan ervoor worden gekozen om alvast een onderhuurovereenkomst te sluiten onder de opschortende voorwaarde dat de verhuurder instemt met deze voorgenomen onderverhuur of de vordering tot instemming met onderverhuur in rechte wordt gehonoreerd. Deze variant kan werken indien er geen belang is om de onderhuurovereenkomst spoedig in werking te laten treden.

1.7. Kwalificatie onderhuur effect op kwalificatie hoofdhuur?

De kwalificatie van de onderhuurovereenkomst houdt in de regel geen verband met de kwalificatie van de hoofdhurovereenkomst.⁶¹ De onderhuurovereenkomst wordt beoordeeld op zijn eigen merites. Het is dan ook zeer wel mogelijk dat op de hoofdhurovereenkomst een ander regime van toepassing is dan op de onderhuurovereenkomst. Dit kan de nodige consequenties hebben. Zo komt een woonruimteonderhuurder, indien op de hoofdhuur een ander regime dan woonruimte van toepassing

is, geen beroep toe op de bescherming die een onderhuurder van een zelfstandige woonruimte geniet als de hoofdhurovereenkomst wel wordt beheerst door het woonruimtehuurregime en de hoofdhurovereenkomst eindigt (ex art. 7:269 BW).⁶² De Hoge Raad geeft hiertoe in het arrest *Tolsma/Rens de volgende uitleg*:⁶³ "(...) Waar noch de tekst van de wet, noch de wetgevingsgeschiedenis daartoe noopt, mag de toepassingsfeer van een zo ingrijpend wetsvoorschrift als art. 1623k⁶⁴, niet worden uitgebreid tot gevallen van beëindiging van (hoofd)huurovereenkomsten die zelf niet beheerst worden door de art. 1623a e.v.⁶⁵ Dit laatste zou tot gevolg hebben dat de verhuurder niet alleen – zonder dat daartoe zijn toestemming is vereist – partij wordt bij een tussen anderen tot stand gekomen huurovereenkomst, maar ook dat deze hem bindende (onder)huurovereenkomst door andere wettelijke regels – ook voor wat de vaststelling van de huurprijs betreft – geregeerd kan worden dan die welke de overeenkomst beheersen, op grond waarvan hij het verhuurde aan de (hoofd)huurder in huur had afgestaan. (...)"

De hoofdhurovereenkomst is bestemd om te worden onderverhuurd

Als partijen in de hoofdhurovereenkomst zijn overeengekomen dat het gehuurde bestemd is om te worden onderverhuurd, dan wordt een uitzondering aangenomen op het uitgangspunt dat de kwalificatie van de onderhuurovereenkomst niet van invloed is op die van de hoofdhurovereenkomst.⁶⁶

In het arrest van de Hoge Raad van 20 september 1985, ook wel bekend als *'Zonshoffe I'*, waren de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder overeengekomen dat het gehuurde bestemd was om te worden in-

cedure toch geen toestemming voor onderverhuur krijgt, dreigt er wellicht ook een aansprakelijkheid ten opzichte van de hoofdverhuurder. Daarbij dringt zich wel meteen de vraag op welke schade de hoofdverhuurder hierdoor heeft geleden, zodat het wellicht theoretisch is, maar deze mogelijke aanspraak mag niet uit het oog worden verloren.

60. De te maken afspraken zullen afhangen van de onderhandelingspositie van partijen. Als de potentiële onderhuurder niet kan wachten om het gehuurde in gebruik te nemen, dan ligt het in de rede dat deze risico's bij hem worden neergelegd, terwijl dit anders kan zijn als voor de onderhuurder alternatieve locaties binnen handbereik liggen en het juist de huurder is die deze onderhuurder aan zich wil binden.
61. Zie bijv. Hof 's-Hertogenbosch 8 juni 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AQ5816, waarin deze (in r.o. 4.6.1) het volgende overwoog: "Een algemene rechtsregel die inhoudt dat een huurovereenkomst wordt geregeerd door het regime van de onderhuurovereenkomst (als deze een artikel 7:290 BW-bedrijfsruimte betreft, of als het beschermingskarakter van de onderhuurovereenkomst zwaarder weegt dan van de hoofdhurovereenkomst), kent het recht niet. Integendeel. Uit artikel 7:290 lid 3 BW (artikel 7A:1624 lid 2 (oud) BW) volgt dat de afhankelijke woning (onzelfstandige woning) het regime van de hoofdhurovereenkomst volgt, hoewel in de regel de huurder van een woning door de wetgever meer bescherming wordt geboden dan de huurder van bedrijfsruimte. De wetgever heeft het huurregime van artikel 7:290 BW uitdrukkelijk willen beperken tot de bedrijfsruimte die gerubriceerd staan onder de in lid 2 gegeven definitie en heeft nergens bepaald dat een uitbreiding mogelijk is, noch dat een zodanige uitbreiding besloten ligt in een met toestemming van de hoofdverhuurder aangegane onderhuurovereenkomst die wel onder de bedoelde definitie valt te brengen." Huurder ging in

cassatie hetgeen resulteerde in het arrest HR 23 september 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT4548, NJ 2006/101 (*ABS/Bladel en Welter*). In het arrest in cassatie was de kwalificatie van de onderhuurovereenkomst en de eventuele invloed daarvan op de hoofdhurovereenkomst niet meer aan de orde.

62. Op grond van het bepaalde in art. 7:269 BW geniet een onderhuurder van een zelfstandige woonruimte bescherming als de woonruimte hoofdhurovereenkomst eindigt. In dat geval wordt de hoofdverhuurder in beginsel verhuurder van de onderhuurder.
63. Zie HR 29 oktober 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4467, NJ 1983/213 (*Tolsma/Rens*), r.o. 3. In deze kwestie was een 'afhankelijke woonruimte' onderverhuurd.
64. Thans art. 7:269 BW.
65. Thans art. 7:232 e.v. BW.
66. Zie HR 20 september 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9008, NJ 1986/260, m.nt. P.A. Stein, (*Zonshoffe I*). Eerdere rechtspraak waarin zulks ook reeds was uitgemaakt: HR 16 juni 1972, ECLI:NL:HR:1972:AB5013, NJ 1972/503, *Prg*. 1972/749, m.nt. H. van de Heuvel (*Strigter/Zwanenburg*). Dit laatste arrest zag specifiek op een kamerverhuurbedrijf. De hoofdhuurder verhuurde kamers onder. Op grond van de destijds geldende wetgeving kwalificeerde het gehuurde voor de toepassing van de wettelijke huurprijsvoorschriften zowel in de hoofdhuur als in de onderhuur als 'woning'. De Hoge Raad overwoog dat de bedrijfsmatige verhuur als ook dat de hoofdhuurder zelf niet woonachtig was in het gehuurde, daaraan niet in de weg stond. En zie: HR 20 juni 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5598, NJ 1975/476, m.nt. G.J. Scholten (*Deen/Markerink*); HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1669, NJ 1995/550, m.nt. P.A. Stein (*Vlooiemarkt/Veiling De Kring*).

gezet ten behoeve van kamerverhuur. De verhuurder betoogde dat op de hoofdhuurovereenkomst de Huurwet (thans art. 7:230a BW) van toepassing was. De Hoge Raad overwoog daarentegen in r.o. 3 het volgende: “(...) *Wat de tekst betreft: het complex als geheel voldoet niet aan de letter van de omschrijving van 'zelfstandige woning' van lid 3, zodat ook de onzelfstandige woningen (kamers) die ervan deel uit maken, niet voldoen aan de letter van de omschrijving van 'woonruimte' van lid 2, immers dientengevolge niet kunnen worden aangemerkt als een gedeelte van een zelfstandige woning. Niettemin moet uit de strekking van voornoemde bepalingen en van de daarmee samenhangende Huurprijzenwet woonruimte, te weten bescherming van de huurder, worden afgeleid dat deze wettelijke regelen – behoudens bijzondere omstandigheden waarvan te dezen niet is gebleken – op overeenkomsten tot huur en verhuur van kamers in een dergelijk complex van toepassing zijn. Daaruit vloeit dan weer voort dat de door het middel aan de orde gestelde vraag bevestigend moet worden beantwoord. Een ander antwoord zou immers tot het onaanvaardbare gevolg leiden dat ten aanzien van de verhuur van het complex en de onderverhuur van de kamers een verschillend wettelijk regime zou gelden, niet alleen met betrekking tot de in de vierde Afdeling geregelde onderwerpen, maar ook – nu de Huurprijzenwet woonruimte uitgaat van een begrip woonruimte dat niet wezenlijk verschilt van dat van art. 1623a – met betrekking tot de huurprijzen (...).*” De hoofdhuurovereenkomst in het *Zonshoffe I* arrest volgde aldus het regime van de onderhuurover-

eenkomst en kwalificeerde derhalve als een ‘woonruimte’ huurovereenkomst, (thans) ex art. 7:232 BW. In het *Zonshoffe I* arrest werden *onzelfstandige* wooneenheden verhuurd; deze afstemmingsregel is evenwel ook van toepassing bij onderverhuur van zelfstandige wooneenheden.⁶⁷ De ratio van deze rechtsregel is om de onderhuurder van een woonruimte te beschermen.⁶⁸

Toen een hoofdverhuurder deze *Zonshoffe I* rechtsregel in zijn voordeel wilde toepassen en verdedigde dat op de hoofdhuurovereenkomst het woonruimte huurregime van toepassing was, haalde hij bakzeil bij de Voorzieningenrechter Amersfoort.⁶⁹ De voorzieningenrechter volgde de hoofdverhuurder niet aangezien de onderhuurders er niet mee waren gediend dat ook op de hoofdhuurovereenkomst het woonruimte huurrecht van toepassing was; de strekking van de *Zonshoffe I* regel prevaleerde boven de algemene bewoordingen van die regel zelf, aldus de voorzieningenrechter.⁷⁰ J.A. Tuinman opperde in 2017 in zijn noot onder deze uitspraak dat een meer genuanceerde afstemmingsregeling zou moeten gelden: ‘*Pas als toepassing van het 230a-regime onverenigbaar is met de huur(prijs)beschermingsregels van het woonruimteregime, worden die specifieke regels van het woonruimteregime dat op de onderhuurovereenkomst rust toepasselijk op de hoofdhuurovereenkomst.*’ Deze benaderingswijze is sindsdien regelmatig terug te vinden in de rechtspraak en literatuur.⁷¹ Ter illustratie van deze genuanceerde *Zonshoffe I* leer: de afspraak in een 230a-hoofdhuurovereenkomst (met

67. Zie bijv. Ktr. Amsterdam 2 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:7987.

68. Zie ook Ktr. Rotterdam 17 april 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:4269, WR 2015/129; de hoofdverhuurder werd in de hoofdhuurovereenkomst niet gebonden geacht aan de door de huurcommissie in één van de onderhuurovereenkomsten verlaagde huurprijs. Dit is mijns inziens evident, nu de hoofdverhuurder geen partij is bij de onderhuurovereenkomsten. Kritisch op het onverkort toepassen van de *Zonshoffe I* rechtsregel in geval van hoofdverhuur van een zorgcomplex met een gemengde bestemming, zijn M.B.J. Thijssen en A.M.E. van Wijk-Driessen, ‘De kwalificatieproblematiek bij onderverhuur van zorgcomplexen: is toepassing van het huurrecht voor woonruimte op de hoofdhuurovereenkomst wenselijk?’, *TvHB* 2015, UDH:TvHB/12404, p. 238-245. Voor een analyse van de kwalificatie van gemengde zorgcomplexen en praktische handreikingen, zie het artikel van R.A. Veldman en I.C.K. Mol, ‘Zorg, gebruik en kwalificeren op maat; de kwalificatieproblematiek bij zorgcomplexen’, *TvHB* 2014, UDH:TvHB/11665, p. 273-281.

69. Vzr. Ktr. Amersfoort 10 augustus 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:4511, *TvHB* 2016, UDH:TvHB/13913, m.nt. A. Wijnans, WR 2017/10, m.nt. J.A. Tuinman.

70. De hoofdhuurovereenkomst kende de overeengekomen bestemming: ‘kamerverhuurbedrijf ten behoeve van permanente bewoners en kantoorruimte’. Toen de hoofdhuurder overleed verdedigde de hoofdverhuurder dat het woonruimteregime op de hoofdhuurovereenkomst van toepassing was. De reden hiervan was dat hij op die manier eenvoudigweg snel bevrijd wilde geraken van de hoofdhuurovereenkomst. Er waren geen medehuurders, zodat de hoofdhuurovereenkomst op grond van het woonruimte huurrecht eindigde aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder (zie art. 7:268 lid 1 BW). Vervolgens zouden de kamerbewoners ook het veld moeten ruimen, omdat onderhuurders van kamers, geen onderhuurbescherming genieten (art. 7:269 lid 1 BW).

71. Zie o.a. Hof Arnhem-Leeuwarden 30 maart 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:3082, WR 2023/50, m.nt. T.A. Nieuwenhuijsen; Hof Arnhem-Leeuwarden 6 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:10501, WR 2023/51 overwoog in r.o. 4.4: “(...) *hoeft niet verder te gaan dan nodig voor de bescherming van deze onderhuurders zelf. Afspraken tussen de verhuurder en de huurder over wie het groot onderhoud van de wooneenheden voor zijn rekening neemt en op welke wijze dat betaald wordt, raken de onderhuurders van de wooneenheden niet direct. In zoverre staat daarom bij een huurovereenkomst op grond van artikel 7:230a BW, ook in een situatie waarin sprake is van onderverhuur van wooneenheden, art. 7:242 BW niet in de weg aan afwijkende afspraken omtrent de verdeling van verplichtingen ten aanzien van onderhoud en herstel en de daaraan verbonden kosten.* (...)”; Hof Arnhem-Leeuwarden 20 december 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:11055; J.Ph. van Lochem en E.E. van der Kamp, T&C Huurrecht, art. 7:233 BW, aant. 3d (digitaal: actueel t/m 30 september 2025); zie M. van Schie, ‘De afstemmingsregel van het *Zonshoffe I* arrest en de onderverhuur van bedrijfsruimte voor woondoeleinden’, *TvHB* 2022/3, UDH:TvHB/52763, p. 167-175. De Rb. Zeeland-West-Brabant (31 januari 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:543) concludeerde dat de *Zonshoffe I* rechtsregel toepassing miste, omdat partijen in de hoofdhuurovereenkomst reeds het woonruimte huurregime van toepassing hadden verklaard. Het arrest van het Hof Den Bosch (6 juli 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:2059, WR 2022/26), m.nt. R.L. Fabritius, werd kritisch ontvangen. Het rekte *Zonshoffe I* op door te concluderen dat de huuropzegging van de hoofdverhuurder van een geliberaliseerde woonruimte (de hoofdhuurovereenkomst werd derhalve al beheerst door het woonruimte huurrecht) niet slaagde vanwege de kameronderhuurders. Zij zouden namelijk zwaar worden getroffen in hun rechtspositie als de opzegging zou slagen, aangezien zij geen huurbescherming genoten (anders dan een onderhuurder van een zelfstandige woning, zie art. 7:269 BW).

een woonruimte onderhuurovereenkomst), waarbij de hoofdhuurder de volledige onderhoudsverplichting van het gehuurde heeft, is weliswaar in strijd met afdeling 7.4.5 BW, maar een woonruimte onderhuurovereenkomst wordt door een dergelijke afspraak in de hoofdhurovereenkomst niet geraakt, zodat *Zonshoffe I* in dat geval toepassing mist, aldus de genuanceerde *Zonshoffe I* leer.

In een 290-kwalificatievraagstuk overwoog de Hoge Raad in 1995 dat als de hoofdhuurder op grond van de hoofdhurovereenkomst bevoegd is om tot onderverhuur over te gaan, het bij de beantwoording van de vraag of het gehuurde krachtens de hoofdhurovereenkomst bestemd is voor de uitoefening van één of meer bedrijven uit art. 7:290 lid 2 BW (destijds: art. 7A:1624 lid 2 BW), het (mede) aankomt op de aard van het krachtens de onderhuurovereenkomst door de onderhuurder(s) in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. In die beoordeling moet dan worden meegenomen of de activiteiten van de hoofdhuurder en de onderhuurders *gezamenlijk* kunnen worden aangemerkt als bedrijven uit lid 2 (voornoemd). Bij deze toets is het niet van belang dat niet alle onderhuurders daaraan voldoen.⁷² Bij een bevestigende beantwoording, wordt de hoofdhurovereenkomst beheerst door het 290-regime. Als partijen van meet af aan zijn overeengekomen dat niet de huurder, maar de onderhuurder de in de hoofdhuur overeengekomen 290-bepaling in het gehuurde exploiteert, dan doet dat geen afbreuk

aan de 290-kwalificatie van de hoofdhurovereenkomst.⁷³

1.8. Gevolgen onbevoegde onderverhuur

Onbevoegde onderverhuur doet niets af aan de rechtsgeldigheid van de onderhuurovereenkomst; de gevolgen voor de hoofdhurovereenkomst, in verband met deze onbevoegde onderverhuur, kunnen echter wel van invloed zijn op de onderhuurovereenkomst.

Als de huurder zonder toestemming van de verhuurder overgaat tot onderverhuur terwijl partijen waren overeengekomen dat toestemming van verhuurderszijde nodig was, of als partijen dat niet waren overeengekomen maar de huurder ten tijde van de onderverhuur moest aannemen dat zijn verhuurder redelijke bezwaren tegen die onderverhuur zou hebben (zie § 1.2), dan schiet de huurder tekort in de nakoming van zijn verplichtingen uit de hoofdhurovereenkomst hetgeen kan leiden tot beëindiging van de hoofdhurovereenkomst: zo kan dit resulteren in een opzegging door de hoofdhuurder, omdat de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals het een goed huurder betaamt en kan de hoofdhuurder vorderen dat de hoofdhurovereenkomst wordt ontbonden.⁷⁴ Onbevoegde onderverhuur is immers een tekortkoming hetgeen grond kan opleveren voor ontbinding van de huurovereenkomst,⁷⁵ tenzij de tekortkoming gezien haar bijzon-

72. Zie HR 10 maart 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1669, NJ 1995/550, m.nt. P.A. Stein (*Vlooiemarkt/Veiling De Kring*). In dit arrest huurde Vlooiemarkt van Veiling de Kring een hal welke als bestemming had: "(...) door onderhuur van gedeelten van het gehuurde aldaar een zogenaamde vlooiemarkt te doen plaats vinden. Partijen verstaan hieronder de verkoop door particulieren, voor zover de wet dit toestaat, van gehele of gedeeltelijke inboedels, verzamelingen, sportuitrustingen, kampeerbenodigdheden, gedragen kleding, antiek, curiosa, bloembollen en zulks meer. Voorts ruilbeurzen voor artikelen als genoemde, boeken, grammofoonplaten, postzegels en andere verzamelartikelen, etc. etc. Verkoop van tuinbouwartikelen zal echter niet mogen plaatsvinden, evenmin als verkoop van vuurwapens en pornografische lectuur. Een en ander overeenkomstig de bestaande marktregels." De Hoge Raad overwoog daartoe dat "(...) wanneer de huurder bevoegd is tot onderverhuur, het voor de vraag of aan voormeld vereiste [te weten van 1624-bedrijfsruimte, thans art. 7:290 BW] is voldaan, (mede) aankomt op de aard van het krachtens de overeenkomst van onderhuur en verhuur door de onderhuurder(s) in het verhuurde uitgeoefende bedrijf (vgl. HR 20 juni 1975, NJ 1975, 476 en HR 8 mei 1992, NJ 1992, 690). De Rechtbank heeft voorts miskend dat in een — ongewoon, bij het tot stand komen van de wettelijke regeling niet onder ogen gezien — geval als het onderhavige, waarin het verhuurde blijkens de overeenkomst van huur en verhuur in voege als voormeld bestemd is om te worden gebezigd tot het publiekelijk houden van een vaste, wekelijkse 'rommelmarkt', ter beantwoording van de vraag of aan voormeld vereiste is voldaan, in de eerste plaats moet worden gezien of de activiteiten van hoofdhuurder en onderhuurders gezamenlijk kunnen worden aangemerkt als het uitoefenen van een bedrijf dat, evenzeer als de bedrijven die in art. 1624 [thans: art. 7:290 BW] worden genoemd, wordt gekarakteriseerd door lokale goodwill en dat uit dien hoofde plaatsgebonden is, waarbij niet ter zake doet of steeds alle onderhuurders kunnen worden gezegd bedrijfsmatig op te treden. (...)" (r.o. 3.3.2).

Van Strijen leidt uit dit arrest af dat de 290-hoofdhurovereenkomst in dergelijke situaties slechts dan wordt beheerst door het 230a-regime, indien de hoofdhuurder bevoegd is tot onderverhuur en hij het gehuurde op grond van de hoofdhurovereenkomst uitsluitend mag onderverhuren voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet vallen onder lid 2 van art. 7:290 BW, zie J.A. van Strijen, *GS Huurrecht*, art. 7:230a BW, aant. 2.2.2 (digitaal: actueel t/m 1 september 2020).

73. Zie HR 20 juni 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5598, NJ 1975/476, m.nt. G.J. Scholten (*Deen/Markerink*). De Hoge Raad overwoog hier: "(...) dat hieruit volgt dat de toepasselijkheid van de regeling van genoemde afdeling afhangt van de vraag of krachtens de huurovereenkomst het verhuurde bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in het tweede lid van art. 1624, doch noch dit noch enige andere bepaling van genoemde afdeling grond geeft voor de opvatting dat die wettelijke regeling zou ophouden te gelden, indien het niet de huurder zelf is die in het gehuurde bedoeld bedrijf uitoefent, doch een onderhuurder aan wie de huurder krachtens een hem daartoe bij de huurovereenkomst gegeven bevoegdheid het gehuurde heeft onderverhuurd."

74. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 34, onder 4 (MvT) *Kamerstukken II 1999/2000*, nr. 6, p. 26, onder 3 (nota naar aanleiding van het verslag). Meer hierover: N. Amiel en A. van der Hilst, 'Beëindiging van huurovereenkomsten', in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 327-384. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 34, onder 4 (MvT) *Kamerstukken II 1999/2000*, nr. 6, p. 26, onder 3 (nota naar aanleiding van het verslag).

75. Enkele uitspraken waarin de ontbinding (of vooruitlopend daarop de ontruiming) werd uitgesproken. Hof Amsterdam 21 november 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:3353 (vovo): huurder had het gehuurde enkele maanden onderverhuurd, in weerwil van het verbod tot onderverhuur. Er volgde een ontruimingsvonnis in kort geding en op 15 mei 2023 volgde de ontruiming. Huurder ging in ap-

dere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet kan dragen.⁷⁶

1.9. Relatie onderverhuurder – onderhuurder

De onderhuurovereenkomst is een reguliere huurovereenkomst; of de onderhuur bevoegd of onbevoegd is aangegaan, is daarbij niet relevant. De onderhuurder wordt gebonden door het bepaalde in

pel en ook bij het Hof Amsterdam kreeg hij ongelijk. Over de tenzij-clausule in art. 6:265 BW overwoog het Hof: "(...) Het hof is het voorlopig oordeel toegedaan dat het beroep van [appellant] op de 'tenzij-clausule' van artikel 6:265 lid 1 BW niet opgaat, om de volgende redenen. De verplichtingen om een 290-bedrijfsruimte zelf te exploiteren en niet zonder toestemming van de verhuurder aan derden in gebruik te geven, zijn belangrijke verplichtingen van de huurder. Het in strijd handelen met die verplichtingen levert, ook zonder dat een huurachterstand bestaat, een voldoende ernstige tekortkoming op die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt (...)" r.o. 3.28. Bijv. Hof Amsterdam 12 mei 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1352: de duur van de onderhuur was niet exact vast komen te staan, maar het hof concludeerde dat deze onderverhuur vanaf 1 juli 2013 tot ergens in 2015, maar in ieder geval van 1 juli 2013 tot en met 8 augustus 2013, had plaatsgevonden. "(...) De conclusie is dat [geïntimeerde] tekort is geschoten in de huurovereenkomst, welke tekortkoming, - ook als daarbij worden betrokken (i) de omstandigheden die in de conventie aan de orde zijn geweest en die zien op gebreken in het gehuurde en het herstel daarvan, (ii) de duur van de onderhuur en (iii) de koop van het restaurant in relatie tot de duur van de huurrelatie tussen [geïntimeerde] en [appellant] - van voldoende gewicht is om de huurovereenkomst te ontbinden. (...)" r.o. 3.6. Ktr. Den Haag 18 maart 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:5139, WR 2015/133. Contractueel was onderverhuur zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder verboden (zie art. 8.1 van het 290 ROZ-model 2003); de verhuurder had zijn toestemming (na een verzoek tot onderverhuur) onthouden. De huurder sloot toch een onderhuurovereenkomst. De verhuurder sprak de huurder eerst enkele jaren nadat het verbod was gegeven hierop aan. Alle argumenten van de huurder ten spijt (de verhuurder wist het veel eerder maar heeft niets gezegd, de verhuurder heeft zijn rechten verwerkt), volgde een ontbinding van de huurovereenkomst. De weigering tot onderverhuur was naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Hof Amsterdam 17 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4913, WR 2014/80, waarin de huurder onder voorwaarden het recht tot onderverhuur had gekregen, maar de onderhuurder het gehuurde in strijd met de bestemming in de hoofdhuurovereenkomst gebruikte, schaarde zich achter de verhuurder. Huurder verdedigde dat de verhuurder geen rechtens te respecteren belang had bij de handhaving van een bepaalde formule in het gehuurde. Het hof overwoog evenwel: "(...) dat het een verhuurder in beginsel vrij staat te bepalen welke soort exploitatie hij in zijn bedrijfsruimte wil toelaten. Als daarover afspraken zijn gemaakt en die worden geschonden, zoals in casu, kan de verhuurder in beginsel niet het recht worden ontzegd de gevolgen van die wanprestatie in te roepen, ook al zouden de achterliggende redenen voor dat inroepen op een ander vlak liggen. Van misbruik van recht zal in die situatie niet snel kunnen worden gesproken. Naar het oordeel van het hof doet zulk misbruik zich in dit geval ook niet voor." r.o. 3.11. In de zaak die voorlag bij de Kantonrechter 's-Hertogenbosch (12 juni 2008, ECLI:NL:RBSHE:2008:BD7667) had de huurder de activa van de onderneming aan een derde overgedragen, waarna de derde in het gehuurde tegen betaling aan huurder de exploitatie van het bedrijf voortzette. Dit was zonder toestemming van de verhuurder en in weerwil van een verbod tot onderverhuur geschied. Het beroep van de onderverhuurder op de tenzij-clausule slaagde niet vanwege de belangen van de hoofdverhuurder. De Onderverhuurder had niet gesteld wat haar zwaarwichtige belang bij een indeplaatsstelling zou zijn, zodat de rechter geen aanleiding

zag om met een toewijzing van een vordering tot indeplaatsstelling rekening te houden. Ontbinding van de huurovereenkomst volgde.

76. Hierna volgen enkele uitspraken waarbij, ondanks dat de tekortkoming in beginsel de ontbinding rechtvaardigde, de vordering tot ontbinding op grond van de tenzij-regel toch werd afgewezen. HR 25 november 1977, ECLI:NL:HR:1977:AC6118, NJ 1978/400 (Luime/Leemans). Luime verhuurde het gehuurde onder aan Trefpunt B.V., zonder toestemming van Leemans. Daarmee handelde Luime in strijd met het contractuele onderverhuurverbod. De rechtbank concludeerde dat Luime tekortschoot in zijn verplichtingen onder de huurovereenkomst, doch wees de ontbinding af omdat de tekortkoming de ontbinding niet rechtvaardigde. Luime was enig aandeelhouder in Trefpunt B.V. en laatstgenoemde exploiteerde het gehuurde op dezelfde voet als voorheen. Het gebruik van het gehuurde was aldus niet verzwaard vanwege deze onderverhuur. Bovendien had Leemans geen feiten en omstandigheden aangevoerd waaruit een zwaarwegend belang van Leemans volgde tegen deze onderverhuur. De Hoge Raad liet dit oordeel in stand. Hof Amsterdam 11 december 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:3808 zag geen ruimte voor een ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst, ondanks dat: hoofdhuurder in strijd met het contractuele verbod een onderhuurovereenkomst was aangegaan, hoofdverhuurder al vele jaren ermee bekend was dat de feitelijke bestemming anders was dan overeengekomen, de hoofdverhuurder niet op de hoogte was van de onderverhuur en de hoofdverhuurder hierover tijdig, nadat hij hiermee bekend, had geklaagd. Het hof overwoog (r.o. 4.13): "(...) Ontbinding zou in dit geval betekenen dat [geïntimeerde] in zijn bedrijfsvoering fors wordt getroffen zonder enige tegemoetkoming van de kant van [appellante], terwijl het [appellante] slechts een leeg pand oplevert zonder direct uitzicht op exploitatiemogelijkheden. Daarvoor kan in de tekortkoming, die haar verder niet concreet benadeelt, onvoldoende rechtvaardiging worden gevonden. Dat geldt temeer omdat [appellante], nadat zij de verboden onderverhuur naar haar zeggen had ontdekt, het standpunt heeft uitgedragen dat zij [geïntimeerde] behulpzaam wilde zijn om tot een aanvaardbare bedrijfsverplaatsing te komen. Dat [appellante] het gehuurde vrij van huur wil hebben om te bevorderen dat te zijner tijd haar nalatenschap gemakkelijker kan worden verdeeld, zoals zij heeft uitgelegd bij gelegenheid van de pleidooien in hoger beroep, valt te begrijpen maar maakt in dit verband verder geen verschil. (...)" Rb. Midden-Nederland 10 november 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5501 (tussenvonnissen): de kantonrechter stelde vast dat de huurder tekortschoot in zijn verplichtingen als huurder, door onbevoegd een deel van het gehuurde onder te verhuren. De huurder had evenwel een vordering ingediend om de onderhuurder ex art. 7:307 BW in zijn plaats te laten stellen als huurder. "(...) In het bijzonder als de tekortkoming van de huurder bestaat in de ongeoorloofde ingebruikgeving van het gehuurde aan een derde aan wie de oorspronkelijke onderhuurder uiteindelijk zijn bedrijf wil overdragen en die hij als onderhuurder in zijn plaats wil stellen, dient bij de beoordeling of sprake is van een tekortkoming van voldoende gewicht om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen, rekening te worden gehouden met de voorgestelde indeplaatsstelling en de belangen van de huurder en onderhuurder daarbij, evenals met andere (buiten de tekortkoming gelegen) omstandigheden, zoals de gevolgen van ontbinding voor de exploitatie van het restaurant van [partij I]. (...) De kantonrechter wees de gevorderde indeplaatsstelling toe, zodat hij de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst afwees.

de onderhuurovereenkomst en het bepaalde in de hoofdhurovereenkomst regardeert hem in beginsel niet.

De onderverhuurder zit tussen twee vuren: hij moet ervoor zorgen dat hij zich zowel houdt aan zijn verplichtingen in de hoofdhurovereenkomst als in de onderhuurovereenkomst.

Ter voorkoming dat de onderverhuurder klem kan worden gezet tussen de onderhuurder en de hoofdverhuurder, is het van wezenlijk belang dat bij de redactie van de onderhuurovereenkomst rekening wordt gehouden met het bepaalde in de hoofdhurovereenkomst en de verplichtingen die de onderverhuurder op grond van de hoofdhurovereenkomst heeft.⁷⁷

De onderverhuurder kan zijn onderhuurder aanspreken op diens verplichtingen uit de onderhuurovereenkomst. Als de onderverhuurder de onderhuurder ook wil kunnen aanspreken op gedragingen zijnerzijds die een tekortkoming onder de hoofdhurovereenkomst opleveren, zullen partijen

dit moeten overeenkomen in de onderhuurovereenkomst.⁷⁸

De onderhuurder kan de onderverhuurder op zijn beurt uiteraard aanspreken op zijn verplichtingen uit de onderhuurovereenkomst. Gedragingen van de hoofdverhuurder kunnen een tekortkoming van de onderverhuurder in de onderhuurovereenkomst opleveren en de onderhuurder kan de onderverhuurder daarop aanspreken.⁷⁹

Er zijn legio afstemmingsclausules denkbaar. Een algemene afstemmingsclausule waarin is bepaald dat de onderhuurder zich moet houden aan alle verplichtingen uit de hoofdhurovereenkomst die redelijkerwijze op hem van toepassing zijn en welke niet afwijken van de clausules in de onderhuurovereenkomst ligt in de rede. De hoofdhurovereenkomst wordt dan als bijlage aan de onderhuurovereenkomst gehecht. Voor de hand ligt ook dat de bestemmingsclausule in de onderhuurovereenkomst binnen de bestemming moet liggen uit de hoofdhurovereenkomst.⁸⁰ Of denk aan de clausule die

77. Een kwestie waar hoofdhuurder Schuitema in een 'sandwich' zat tussen haar hoofdverhuurder en onderhuurder was de volgende. Schuitema verhuurde een winkelruimte onder aan Laurus, die op enig moment de exploitatie van de winkel staakte. Voordat Laurus hier toe overging, had zij Schuitema toestemming gevraagd om tot onderverhuur over te gaan aan een kandidaat, maar zowel Schuitema als de hoofdverhuurder gaven geen goedkeuring. In de hoofdhurovereenkomst was contractueel een exploitatieplicht overeengekomen; die ontbrak in de onderhuurovereenkomst. De hoofdverhuurder verlangde op basis van de huurovereenkomst dat Schuitema zijn exploitatieplicht zou nakomen en Schuitema verlangde dit op haar beurt ook van Laurus (maar dan op basis van de wet: art. 7A:1596 lid 1 BW (oud)). Het Hof Leeuwarden (14 juli 2004, ECLI:NL:GHLEE:2004:AQ3747) concludeerde dat Laurus op grond van de wet geen exploitatieplicht had, zodat de vordering van Schuitema werd afgewezen. De afkoopsom die Schuitema met zijn verhuurder was overeengekomen teneinde ontslagen te zijn van zijn exploitatieplicht in de hoofdhurovereenkomst (€ 320.000,=) moest zij alleen dragen. Het argument van Schuitema dat Laurus van de hoofdverhuurder toestemming voor onderverhuur had moeten afdwingen werd gepasseerd. De Hoge Raad deed de zaak af op art. 81 RO (HR 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU4784) (Schuitema/Laurus).

78. Zie HR 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU4784. Zie ook art. 7:219 BW dat een regeling treft die inhoudt dat als het gaat om schade aan het gehuurde de huurder op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk is voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden. Genuanceerd in HR 22 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ8743, NJ 2008/352 (*Land van Rode/Siedow*), r.o. 3.3.2: "(...) Daarbij is beslissend of geoordeeld moet worden dat de huurder zich, in het licht van die gedragingen, zelf niet als een goed huurder heeft gedragen. Bij de beantwoording van de vraag of hiervan sprake is, dient de rechter rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, waaronder de vraag of er een voldoende verband bestaat tussen die gedragingen en het gebruik van het gehuurde. Daarvan is in elk geval sprake indien de huurder van (het voornemen tot) die gedragingen op de hoogte was, of daarmee ernstig rekening had te houden, maar heeft nagelaten de in verband daarmee redelijkerwijs van hem te verlangen maatregelen te treffen..." Zie bijv. ook Vzr. Rb. Amsterdam 17 april 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ8059, WR 2013/92, waarin de onderverhuurder en de onderhuurder waren gedagvaard door de hoofdverhuurder in verband met geluids-

overlast welke werd veroorzaakt door de onderhuurder. Zowel de onderverhuurder als de onderhuurder werden veroordeeld tot het staken daarvan en tot het treffen van akoestische maatregelen. Zie ook Hof Amsterdam (kort geding) 23 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:220.

79. Zie bijv. Ktr. Amsterdam 20 maart 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AK4764, WR 2003/48; de hoofdverhuurder had het winkelcentrum heringericht; dit handelen werd door de kantonrechter toegerekend aan de onderverhuurder (in de huurrelatie met de onderhuurder). Zie Van der Hoek, *GS Huurrecht*, art. 7:221 BW, aant. 35, digitaal: actueel t/m 11 januari 2012. Zie voorts bijv. Vzr. Rb. Utrecht 23 december 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BV3058, waar de onderverhuurder vorderde dat de onderhuurder de bedrijfsruimte zou ontruimen omdat hij zich als een slecht onderhuurder zou hebben gedragen. De voorzieningenrechter achtte dit geenszins aannemelijk en wees de onderverhuurder op zijn verplichtingen als onderverhuurder, uit hoofde waarvan hij gehouden is te waken voor de belangen van de onderhuurder. De Rb. Amsterdam wees op 17 juli 2025 (ECLI:NL:RBAMS:2025:4963) vonnis in een zaak die een onderhuurder aanhangig had gemaakt tegen zijn onderverhuurder en de hoofdverhuurder (ex art. 6:162 BW) die hun toestemming onthielden aan het verzoek van de onderhuurder om een onderhuurovereenkomst te sluiten. De onderhuurder vorderde schadevergoeding. De rechter wees de vorderingen af, omdat de onderverhuurder het recht had het verzoek te weigeren nu zijn hoofdverhuurder (gemotiveerd en op redelijke gronden) het verzoek afwees.

80. Hof Arnhem-Leeuwarden 8 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10286, *TvHB* 2021, UDH:TvHB/51344, m.nt. J.W. Adriaansens. In de hoofdhurovereenkomst was een ruime bestemmingsbepaling opgenomen: het gehuurde was bestemd om te worden gebruikt voor detailhandel. Verder bepaalde de huurovereenkomst onder meer dat huurder het recht tot onderverhuur (geheel of gedeeltelijk) had, mits de onderhuurovereenkomst op hoofdlijnen niet afweek van de hoofdhurovereenkomst, de einddatum van de onderhuurovereenkomst niet later was dan die in de hoofdhurovereenkomst en huurder geen hogere huurprijs bedong dan hij in de hoofdhuur verschuldigd is. Huurder verhuurde het gehuurde vervolgens onder aan een pop-up winkel voor meubels en woonaccessoires. De hoofdverhuurder vorderde in kort geding dat de huurder het gehuurde zelf overeenkomstig de bestemming zou exploiteren. In beide instanties in kort geding kreeg de verhuurder ongelijk: onderverhuur

inhoudt dat als de onderhuurder een verzoek neerlegt bij de onderverhuurder, de vraag of dit verzoek wordt gehonoreerd en de termijn waarbinnen dit gebeurt, onder meer afhankelijk wordt gesteld van de medewerking of goedkeuring van de hoofdverhuurder (voor zover de hoofdhurovereenkomst hier aanleiding voor geeft), zoals de hersteltermijn van gebreken aan het gehuurde of de toestemming voor (onder)onderverhuur.

Partijen kunnen ook overeenkomen dat als de hoofdhurovereenkomst eindigt, ook de onderhuurovereenkomst eindigt. Daarbij zullen partijen rekening moeten houden met de dynamieken uit de geldende huurregimes. Bij een 290-huurovereenkomst zullen partijen een dergelijk beding moeten laten goedkeuren door de kantonrechter ter voorkoming dat de onderhuurder het beding vernietigt (zie § 2.3) en bij een 230a-huurovereenkomst zullen partijen rekening moeten houden met de ontruimingsbeschermingsperiode van de onderhuurder (zie art. 7:230a BW).⁸¹

De grens van deze afstemmingsclausules moet voor alle huurregimes in ieder geval worden gevonden in het semi-dwingende huurrecht. Voor de 290-huurovereenkomst bestaat de mogelijkheid om, met goedkeuring van de rechter daarvan af te wijken (zie art. 7:291 BW), zie § 2.3.⁸²

1.10. Relatie hoofdverhuurder – onderhuurder

Zodra een onderhuurovereenkomst (al dan niet bevoegdlijk) tot stand komt, is er geen contractuele relatie tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder.⁸³ Het is evenwel te kort door de bocht om te stel-

len dat zij in het geheel niets met elkaar te maken hebben.

De wet bepaalt op diverse plaatsen dat de hoofdverhuurder met de belangen van de onderhuurder rekening moet houden. Overwegend zijn enkel de belangen van de *bevoegde* onderhuurder relevant,⁸⁴ maar er is een aantal uitzonderingen. De (on)bevoegde huurder komt voorbij in de volgende wetsartikelen (waarbij de volgorde uit de wet wordt aangehouden). Als de hoofdverhuurder de onderhuurder in rechte betreft, dan moet de onderverhuurder op verlangen van de onderhuurder in het geding verschijnen om de belangen van de onderhuurder te verdedigen (zie art. 7:211 lid 3 BW; denk hierbij aan de situatie dat de hoofdverhuurder een ontruimingsprocedure tegen uitsluitend de al dan niet bevoegde onderhuurder start). De verhuurder zal bij een voorgenomen renovatie rekening moeten houden met de belangen van de al dan niet bevoegde onderhuurders (zie art. 7:220 lid 2 BW), zie verder par. 1.10.2. Als de 230a-huurovereenkomst door de verhuurder wordt opgezegd, de ontruiming wordt aangezegd en de huurder een verzoekschriftprocedure start om de ontruimingsbeschermingsperiode te verlengen, dan houdt de rechter ook rekening met de belangen van de *bevoegde* onderhuurder (zie art. 7:230a lid 4 BW). Verder bepaalt art. 7:296 lid 3 BW dat als de hoofdverhuurder van een 290-bedrijfsruimte de huurovereenkomst opzegt op grond van de belangenafweging, de rechter ook rekening moet houden met de belangen van de *bevoegde* onderhuurder. De vordering wordt in ieder geval afgewezen als de uitkomst van de belangenafweging is dat ontruiming niet van de onderverhuurder en van de bevoegde onderhuurder kan worden gevegd.⁸⁵ Als het wel tot een beëindi-

was toegestaan en er werd niet in strijd met de bestemmingsclausule (detailhandel) gehandeld. Dat partijen een andere bedoeling hadden met deze clausules was niet gebleken. Ook in de bodemprocedure kreeg de hoofdverhuurder in twee instanties ongelijk. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4348.

81. Elementen waar partijen ook rekening mee moeten willen houden is bijvoorbeeld de situatie dat de hoofdhuurder, nadat de onderhuurder is vertrokken, het gehuurde nog opleveringsgereed moet maken. Dan is het aan te bevelen de onderhuurovereenkomst eerder te laten eindigen dan de hoofdhurovereenkomst. Partijen kunnen ook de opzegtermijnen in de verschillende huurovereenkomsten op elkaar afstemmen, zodat als de ene partij (hoofdverhuurder of onderhuurder) tot opzegging overgaat, de onderverhuurder nog de mogelijkheid heeft om de onderhuurovereenkomst of de hoofdhurovereenkomst (als de looptijd dat mogelijk maakt en zo dat wenselijk is) op te zeggen. Zie bijv. M. Sloot in 'Due Diligence in het huurrecht; red flags en andere aandachtspunten', *TvHB* 2023/1, UDH:TvHB/53523, p. 35-41. Welk beding wenselijk is, is afhankelijk van het huurregime. Zie hierover nader de paragrafen 2 en 3 in deze bijdrage.
82. Zie hiertoe nader A. de Fouw en K. Keij, 'Goedkeuring van afwijkende bedingen' in N. Amiel e.a. (red.) *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer; Den Hollander 2018, p. 245-283 en I.C.K. Mol, 'De goedkeuring van afwijkende bedingen: watskebert?!', *TvHB* 2022/4, UDH:TvHB/52894, p. 261-275.
83. Zie HR 30 juni 1978, ECLI:NL:HR:1978:AC6325, *NJ* 1978/694 (*Van Schagen/Dickers*). Dit kan bij de onderverhuur van een zelfstandige woonruimte, zie art. 7:269 lid

1 BW, gedurende de duur van de huurovereenkomst wijzigen. Zie ook de rechtspraak die zich heeft ontwikkeld omtrent de samenhangende rechtsverhoudingen. Vgl. ook R.J.Q. Klomp, 'Samenhangende rechtsverhoudingen, in het bijzonder in het huurrecht', *TvHB* 2020/1, p. 11-15, E. Schelhaas, 'Derdenwerking van overeenkomsten, toegespitst op het huurrecht', *TvHB* 2020/2, p. 74-81, zie ook de annotatie van C. Otte in *TvHB* 2022/11, UDH:TvHB/52770.

84. Zie de artt. 7:211 lid 3, 7:220, 7:221, 7:230a, 7:296 lid 3, 7:297 lid 1, 7:299, 7:306, 7:308, 7:309 en 7:310 BW.

85. Zie bijv. Hof Amsterdam 30 september 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:4053, *WR* 2015/86. De hoofdverhuurder zegde de hoofdhurovereenkomst op op grond van de algemene belangenafweging. Het hof concludeerde dat de belangen van de hoofdverhuurder bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst prevaleerden boven de belangen van de onderverhuurder bij instandhouding van de hoofdhurovereenkomst. Daarbij nam het hof in aanmerking dat de positie van de onderhuurder was veilig gesteld; de hoofdverhuurder was namelijk bereid om rechtstreeks met de onderhuurder een huurovereenkomst te sluiten, nagenoeg gelijkloeiend aan de vigerende onderhuurovereenkomst. De rechtspositie van de onderhuurder zou er derhalve zelfs op vooruitgaan, nu hij hoofdhuurder zou worden. De huurder had geen enkel (financieel) belang bij het voortduren van de hoofdhurovereenkomst, te meer niet nu hij ook alle investeringen had kunnen terugverdienen. Zie ook Hof 's-Hertogenbosch 4 februari 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:220, *TvHB* 2014, m.nt. M. Wösten en Rb. Overijssel 8 november 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4680. In laatstgenoemde

ging van de hoofdhuurovereenkomst komt, kan de rechter bij een 290-bedrijfsruimte van de beëindigingsbeslissing deel uit laten maken dat de hoofdverhuurder aan de huurder of aan de *bevoegde* onderhuurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten moet betalen (zie art. 7:297 lid 1 BW).⁸⁶

Is de 290-hoofdhuurovereenkomst vanwege een opzegging door de hoofdverhuurder geëindigd, omdat hij het gehuurde persoonlijk duurzaam in gebruik wilde nemen, dan maken de voormalige onderverhuurder en de *bevoegde* onderhuurder jegens de voormalige hoofdverhuurder aanspraak op een schadevergoeding als die wil in werkelijkheid niet aanwezig is geweest (zie art. 7:299 BW). Als de 290-hoofdhuurovereenkomst is geëindigd vanwege een opzegging door de hoofdverhuurder, de hoofdverhuurder vervolgens een gelijksoortige exploitatie in het gehuurde heeft als die van de opgezegde onderverhuurder (of de *bevoegde* onderhuurder) en hij daar voordeel van geniet, dan kunnen de gewezen onderverhuurder en de gewezen *bevoegde* onderhuurder een naar billijkheid te berekenen vergoeding vorderen (zie art. 7:308 BW). Tot slot een regeling die geldt bij 230a-huurovereenkomsten (als de exploitatie een 'bedrijf' is) en 290-huurovereenkomsten: de *bevoegde* onderhuurder (gelijk aan de huurder) kan aanspraak maken op een schadeloosstelling als de huurovereenkomst door een rechtsopvolgend verhuurder is opgezegd ten behoeve van het uitvoeren van werken in het algemeen belang (art. 7:309 BW) of de huurovereenkomst in rechte is ontbonden op vordering van de rechtsopvolgend verhuurder omdat de verhuurder het omgevingsplan dat op het gehuurde van toepassing is, wil verwezenlijken (art. 7:310 BW).⁸⁷

1.10.1. *Onderhuurder versus hoofdverhuurder bezien vanuit het perspectief van de onderhuurder*

De onderhuurder kan in beginsel uit hoofde van de onderhuurovereenkomst niets van de hoofdverhuurder afdwingen, partijen hebben immers geen contractuele relatie met elkaar.⁸⁸

In 2004 overwoog de Hoge Raad⁸⁹ in het arrest in de zaak Vleesmeesters tegen Alog Onroerend Goed en Handelsmaatschappij B.V. (Alog) evenwel dat dit anders *kan* zijn als de belangen van een derde (in dit geval de *bevoegde* onderhuurder⁹⁰) zo nauw betrokken zijn bij de behoorlijke uitvoering van een door derden gesloten overeenkomst dat hij schade of ander nadeel kan lijden als een contractant in die uitvoering tekortschiet. De normen van hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, kunnen meebrengen dat die contractant de belangen van de betreffende derde dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen.

Deze zaak ging over het volgende. Euro Invest Kerkrade B.V. verhuurde een bedrijfsruimte aan Alog. Alog verhuurde het grootste deel van die ruimte onder aan Aldi Best B.V. (die daarin een Aldi-supermarkt exploiteerde) en het andere deel van die ruimte aan de rechtsvoorganger van Dumeco Retail B.V. ('Dumeco').⁹¹ Dumeco verhuurde dat deel weer onder aan Vleesmeesters. Via een 'winkel-in-winkel' constructie exploiteerde Vleesmeesters zijn slagerij feitelijk in de Aldi supermarkt. Aldi staakte de bedrijfsvoering in die supermarkt, waardoor in feite de bedrijfsvoering van Vleesmeesters onmogelijk werd gemaakt. De verhuurder van Alog dagvaardde uiteindelijk zowel Alog als Vleesmeesters omdat Alog zijn exploitatieplicht had geschonden en vorderde ontruiming van de bedrijfsruimte. Die vordering werd toegewezen, zodat Vleesmeesters het veld moest ruimen. Vleesmeesters betrok Alog in een procedure en vorderde Alog te veroordelen tot

zaak was de onderhuurder dezelfde partij (geworden) als de hoofdverhuurder. De onderverhuurder was een bierbrouwerij die belang had bij de instandhouding van de onderhuurovereenkomst, enkel omdat de onderhuurder een drankafnameverplichting had (de investeringen waren terugverdiend); een ander financieel belang was er niet, nu de onderhuurprijs gelijk was aan de hoofdhuurprijs. De kantonrechter concludeerde dat de hoofdverhuurder er meer belang bij had om 'baas in zijn eigen huis' te zijn, dan de onderverhuurder bij de instandhouding van de hoofdhuurovereenkomst. Anders Hof 's-Hertogenbosch 4 april 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1070. Het hof hield met de belangen van de *bevoegde* onderhuurder geen rekening toen bleek dat de onderhuurder, anders dan de onderverhuurder (Grolsch), wenste dat de hoofdhuurovereenkomst juist zou eindigen. De onderhuurder en de hoofdverhuurder hadden namelijk een nieuwe huurovereenkomst met elkaar gesloten. Het voordeel voor de hoofdverhuurder was een hogere huurprijs te verkrijgen en het voordeel voor de onderhuurder was dat hij niet meer gebonden zou zijn aan het drankafnamecontract met hoofdhuurder Grolsch. Op deze wijze trachtten partijen Grolsch buiten de deur zetten. Het hof wees de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst af. Gelijkaardig: Hof Arnhem-Leeuwarden 24 januari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:604, WR 2023/76 en

Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:6412, WR 2023/76. Meer specifiek over dit onderwerp, zie N. Amiel en A. van der Hilst, 'Beëindiging van huurovereenkomsten', in: N. Amiel e.a. (red.), Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte, Deventer: Den Hollander 2018, p. 327-384.

86. Zie bijv. Hof 's-Hertogenbosch 23 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:248, WR 2018/62.
87. Als de hoofdhuurovereenkomst is ontbonden op grond van het bepaalde in art. 7:310 BW, blijft de onderhuurovereenkomst van kracht. Echter, de *bevoegde* onderhuurder kan (evenals de hoofdhuurder) op grond van art. 7:310 lid 2 BW wel aanspraak maken op een schadeloosstelling. In de literatuur wordt wel verdedigd dat als de hoofdhuurovereenkomst wordt ontbonden op grond van 7:310 lid 1 BW, de onderhuurovereenkomst dan eindigt, zie Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/678.
88. Zie bijv. HR 7 april 1989, ECLI:NL:HR:1989:AB9740, NJ 1989/552 (*Hommen/Esplanade*).
89. Zie HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9069, WR 2005/1, NJ 2008/587, m.nt. C.E. du Perron (*Vleesmeesters/Alog*), r.o. 3.4 (zie ook HR 20 januari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BT7496, NJ 2012/59 (*Wierts/Visseren*)).
90. Uit de feiten lijkt te volgen dat het om een *bevoegde* onderverhuurder ging, alhoewel dit niet letterlijk aan bod is gekomen.
91. Alog en Aldi behoorden tot hetzelfde concern.

vergoeding van de schade die Vleesmeesters had geleden door het, jegens Vleesmeesters, onrechtmatig handelen van Alog. Eerst in cassatie vond Vleesmeesters gehoor voor zijn stelling. De Hoge Raad overwoog in r.o. 3.4: “(...) Wanneer iemand zich contractueel heeft gebonden, waardoor de contractverhouding waarbij hij partij is in het rechtsverkeer een schakel is gaan vormen waarmee de belangen van derden, die aan dit verkeer deelnemen, in allerlei vormen kunnen worden verbonden, staat het hem niet onder alle omstandigheden vrij de belangen te verwaarlozen die derden bij de behoorlijke nakoming van het contract kunnen hebben (vgl. HR 3 mei 1946, NJ 1946, 323). Indien de belangen van een derde zo nauw zijn betrokken bij de behoorlijke uitvoering van de overeenkomst dat hij schade of ander nadeel kan lijden als een contractant in die uitvoering tekortschiet, kunnen de normen van hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, meebrengen dat die contractant deze belangen dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen. Bij de beantwoording van de vraag of deze normen zulks meebrengen, zal de rechter de terzake dienende omstandigheden van het geval in zijn beoordeling dienen te betrekken, zoals de hoedanigheid van alle betrokken partijen, de aard en strekking van de desbetreffende overeenkomst, de wijze waarop de belangen van de derde daarbij zijn betrokken, de vraag of deze betrokkenheid voor de contractant kenbaar was, de vraag of de derde erop mocht vertrouwen dat zijn belangen zouden worden ontzien, de vraag in hoeverre het voor de contractant bezwaarlijk was met de belangen van de derde rekening te houden, de aard en omvang van het nadeel dat voor de derde dreigt en de vraag of van hem kon worden gevergd dat hij zich daartegen had ingedekt, alsmede de redelijkheid van een eventueel aan de derde aangeboden schadeloosstelling. (...)” De Hoge Raad verwees de zaak naar het Hof Amsterdam waar Vleesmeesters uiteindelijk toch geen gelijk kreeg.⁹²

De Hoge Raad voegde in 2017 aan de ‘Vleesmeesters-rechtsregel’ toe: “(...) In dat beoordelingskader is bepa-

lend of de aangesproken partij haar verklaringen en gedragingen ter zake van de overeenkomst waarbij zij partij is, mede diende te laten bepalen door de belangen van de betrokken derde, en is dus niet mede vereist dat de aangesproken partij is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst waarbij zij partij is en waarmee de belangen van die derde verbonden zijn. (...)”⁹³

Mijns inziens zal eerder de *bevoegde* onderhuurder onder omstandigheden een beroep toe kunnen komen op deze rechtsregel dan de *onbevoegde*. Immers in dat geval weet de hoofdverhuurder dat er een onderhuurder is, althans moet hij hier minimaal op bedacht zijn⁹⁴ (en heeft hij hiermee – reeds ten tijde van de contractsluiting of in een later stadium – ingestemd), zodat hij ook weet dat hij met de aanwezigheid van een onderhuurder rekening dient te houden. Bij een onbevoegde verhuur, kan de hoofdverhuurder mijns inziens in ieder geval moeilijk verweten worden geen rekening te hebben gehouden met een partij waarvan hij het bestaan niet kent.

De belangen van de bevoegde onderhuurders kunnen een rol spelen bij een kort geding tot ontruiming en kunnen daarbij in het nadeel van de hoofdverhuurder werken.⁹⁵

Als de onderhuurder door de hoofdverhuurder in rechte wordt aangesproken, omdat de onderhuurder het gehuurde zou gebruiken zonder recht of titel, dan kan de onderhuurder de onderverhuurder in diezelfde procedure betrekken, op grond van het bepaalde in art. 7:211 lid 3 BW. De onderverhuurder kan dan de belangen van de onderhuurder verdedigen. De onderhuurder dient daartoe de onderverhuurder in vrijwaring op te roepen (ex art. 210 Rv). Op grond van het bepaalde in art. 212 Rv kan de onderverhuurder (ook wel ‘de waarborg’) de hoofdzaak overnemen als de inzet van de procedure de uitwinning van het gehuurde betreft of als de procedure is opgestart, omdat het gehuurde is belast met een recht waarmee het niet had mogen zijn belast. De

92. Zie Hof Amsterdam 19 juni 2008 en 8 september 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK8586 en ECLI:NL:GHAMS:2009:BK8588, TvHB 2010, UDH:TvHB/8656, m.nt. A.W. Jongbloed. In r.o.2.16 van laatstgenoemd arrest overwoog het hof: “(...) In de kern komt het erop neer dat Alog zich rekenschap diende te geven van de afhankelijkheid van Vleesmeesters van de aanwezigheid van de Aldi Supermarkt voor een succesvolle exploitatie van haar slagerij, maar dat Vleesmeesters dat ook zelf had behoren te doen. Nu Alog bij Vleesmeesters niet het vertrouwen heeft gewekt dat deze meer mocht verwachten dan het samenstel van contractuele relaties rechtvaardigde, heeft het Hof onvoldoende grond gevonden om de handelwijze van Alog desalniettemin jegens Vleesmeesters onrechtmatig te oordelen. (...)”

93. HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, NJ 2017/364, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (Vissers c.s./Compaen). Zie ook Hof 's-Hertogenbosch 2 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:29, NJF 2018/280 in r.o 3.2.6: “De enkele voorzienbaarheid van schade van een derde brengt nog niet mee dat een partij het belang van deze derde bij de uitvoering van een overeenkomst waarbij deze geen partij is, dient te ontzien. Alleen indien het belang van de derde nauw verbonden is met de uitvoering van de overeenkomst, kunnen de omstandigheden van het geval meebrengen dat een contractant zijn gedrag mede door de belangen van de derde moet laten bepalen en dat hem bij gebreke daarvan onrechtmatig handelen jegens de derde kan worden verweten.”

94. Indien de huurovereenkomst (bijv.) een onvoorwaardelijk recht op onderverhuur kent (zonder mededelingsplicht), is het denkbaar dat de hoofdverhuurder niet weet dat er een onderhuurder in zijn pand zit, doch hij heeft minimaal rekening te houden met de *mogelijkheid* dat er is onderverhuurd.

95. Rb. Amsterdam 7 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7052 wees in kort geding de vordering van de verhuurder tot ontruiming van een 230a-ruimte vooruitlopend op de ontbinding van de huurovereenkomst af, omdat de belangen van de huurder en van de (ex art. 217 Rv aan huurderszijde gevoegde) onderhuurders prevaleerden. De aanleiding van dit kort geding was de ontdekking van een hennepplantage; niet was gebleken dat de huurder hiervan wist. De eventuele wetenschap van de onderhuurders is niet ter sprake gekomen. De onderhuurders (o.a. muzikanten) waren voor hun bestaan afhankelijk van het gehuurde. Zie voorts bijv. Vzr. Ktr. Haarlem 18 juli 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX5744: de hoofdverhuurder vorderde ontruiming vooruitlopend op een ontbinding van de huurovereenkomst in een bodemprocedure (in verband met betalingsachterstanden); over de (opeisbaarheid) en de hoogte van de vorderingen bestond onduidelijkheid. Mede daarom en gelet op de belangen van de onderhuurders, wees de kantonrechter de ontruimingsvordering af.

onderhuurder (de 'gewaarborgde') blijft wel partij bij de procedure.

Als de hoofdverhuurder een ontruimingsvonnis kan inroepen tegen de hoofdhuurder, dan zal in de regel ook de onderhuurder dit vonnis tegen zich moeten laten gelden; de onderhuurder geniet immers een van de onderverhuurder afgeleid recht uit de hoofdhuurovereenkomst om aldaar te mogen verblijven. Als een partij zich wil verzetten tegen de tenuitvoerlegging van een ontruimingsvonnis (omdat hij met deze executie in zijn rechten wordt benadeeld) en hij is geen partij geweest in de hoofdprocedure (door voeging of tussenkomst), bestaat het rechtsmiddel van derdenverzet (ex art. 376 Rv.)⁹⁶. Vooruitlopend op de uitkomst van het derdenverzet kan de tenuitvoerlegging van het gewraakte vonnis worden geschorst (zie art. 378 Rv). De kans van slagen van een derdenverzet door een onderhuurder lijkt gering, maar is niet denkbeeldig, aldus de Hoge Raad in 1985:

*“Tegen executie van een dergelijke tegen de huurder uitgesproken veroordeling tot ontruiming kan de onderhuurder zich slechts verzetten indien de verhuurder hetzij door het verkrijgen van die veroordeling — bijv. omdat daaraan samenspanning van verhuurder en huurder tegen de onderhuurder ten grondslag ligt — hetzij door het gebruik maken van die veroordeling — bijv. omdat de onderhuurder, kort gezegd, daardoor onevenredig in zijn belang wordt geschaad — zich jegens hem aan misbruik van bevoegdheid schuldig maakt.”*⁹⁷

Het ligt op de weg van de onderhuurder het misbruik van recht aan te tonen.⁹⁸

1.10.2. Hoofdverhuurder versus onderhuurder gezien vanuit het perspectief van de hoofdverhuurder

De rechtsregel van het arrest *Vleesmeesters* werkt twee kanten op: het is derhalve evenmin onmogelijk dat een hoofdverhuurder een vordering heeft op een onderhuurder,⁹⁹ ondanks dat partijen geen rechtstreekse contractuele relatie hebben.

Dat de hoofdverhuurder en de onderhuurder in beginsel contractueel niets met elkaar te maken hebben, volgt reeds uit het uitgangspunt dat het recht van de onderhuurder om het gehuurde te gebruiken, de looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overleeft: zodra de hoofdhuurovereenkomst eindigt en de hoofdhuurder het gehuurde dient te ontruimen, eindigt in beginsel¹⁰⁰ ook het recht van de onderhuurder om in het gehuurde achter te blijven, ongeacht de looptijd van de onderhuurovereenkomst. De onderhuurovereenkomst zelf kan daarbij voortduren.¹⁰¹ Als de onderhuurder in die situatie in het gehuurde achterblijft, terwijl de hoofdhuurovereenkomst is geëindigd, dan verblijft de onderhuurder aldaar, ten opzichte van de hoofdverhuurder, zonder recht of titel en kan de hoofdverhuurder (uitzonderingssituaties daargelaten, zoals wanneer de hoofdverhuurder geen belang bij een ontruiming heeft¹⁰²) van de onderhuurder verlangen dat hij het gehuurde ontruimt.¹⁰³ Als de onderhuurder het gehuurde moet ontruimen, terwijl de onderhuurovereenkomst nog van kracht is, valt de onderverhuurder een tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen in de onderhuurovereenkomst te verwijten. Hij kan de onderhuurder immers niet meer het op grond van de onderhuurovereenkomst overeengekomen genot van het gehuurde verschaffen. De onderverhuurder is in dat geval schadeplichtig je-

96. Een derde kan dit rechtsmiddel aanwenden tegen een vonnis of arrest dat zijn rechten benadeelt. Voorwaarde daarbij is wel dat die derde geen partij was (ook niet als gevoegde of tussenkomende partij) in het geding waarin het desbetreffende vonnis of arrest is gewezen. Zie art. 376 Rv.
97. HR 29 november 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC9134, NJ 1986/276 (*Kayaalp/Klomp*), m.nt. P.A. Stein; G. Snijders, GS Burgerlijke Rechtsvordering, art. 380 Rv, aant. 1 (digitaal actueel t/m 15 januari 2024).
98. T.F.E. Tjong Tjin Tai noemt als voorbeeld de onderhuurder die in een noodtoestand komt te verkeren of een beroep kan doen op gerechtvaardigd vertrouwen dat door de eigenaar jegens de onderhuurder is gewekt, zie GS Burgerlijke Rechtsvordering, art. 118 Rv, aant. 2.1 (digitaal actueel t/m 1 maart 2022). Zie ook Hof Arnhem-Leeuwarden 16 juli 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:5159, WR 2014/8 en zie Rb Limburg 28 december 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:12402 waarin een beroep op derdenverzet niet aannemelijk werd geacht.
99. Zie Rb. Rotterdam 5 december 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY7422 (ondanks dat de betreffende vordering van de hoofdverhuurder niet slaagde).
100. 'In beginsel', nu het bij 230a-huurovereenkomsten mogelijk is dat de bevoegde onderhuurder ontruimingsbescherming geniet en bij verhuur van zelfstandige woonruimte dat de onderhuurder van die zelfstandige woonruimte huurbescherming geniet ex art. 7:269 BW. Daarnaast bestaat uiteraard de mogelijkheid dat de hoofdverhuurder gedooft dat de onderhuurder het gehuurde blijft gebruiken, bijvoorbeeld omdat hij met de onder-

huurder onderhandelt over een rechtstreekse huurovereenkomst, alsmede dat de maatstaven van redelijkheid en billijkheid zich verzetten tegen het (per direct) afdwingen door de hoofdverhuurder van ontruiming door de onderhuurder.

101. Uitzondering hierop is als de hoofdhuurovereenkomst is geëindigd op het door de rechter (op vordering van de hoofdverhuurder) vastgestelde tijdstip van ontruiming ex art. 7:296 lid 5 BW; zie art. 7:306 lid 1 BW. In dat geval eindigt de onderhuurovereenkomst op deze ontruimingsdatum. Hiervan kan enkel sprake zijn als de hoofdhuurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst worden beheerst door het huurregime van art. 7:290 BW. Zie meer hierover in paragraaf 2.2.
102. Zie art. 3:14 BW: "Een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, mag niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht." Zie ook *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 34, onder 5 (MvT).
103. De hoofdverhuurder startte een ontruimingskort geding tegen de bevoegde onderhuurder vanuit de veronderstelling dat de hoofdhuurovereenkomst was geëindigd, omdat de hoofdhuurder via een turboliquidatie was opgeheven. De vordering strandde en in appel werd het vonnis bekrachtigd. Het hof achtte het onvoldoende zeker of in de (ondertussen door de onderhuurder aanhangig gemaakte) bodemprocedure zou vast komen te staan dat de hoofdhuurovereenkomst was geëindigd. Hof Den Bosch 26 november 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:3741. Zie M. van Schie, 'Pas op voor de (turboliquidierende huurder)', *TvHB 2024/3*, UDH:TvHB/55164, p. 129 t/m 134.

gens de onderhuurder uit hoofde van die tekortkoming. In de parlementaire geschiedenis is hierover onder meer het volgende gezegd: “(...) *De bevoegdheid tot gebruik van het gehuurde komt de huurder slechts gedurende de huurtijd toe. Indien de huurder bevoegd was tot onderhuur, eindigt ook deze bevoegdheid met de hoofdhuur. Het einde van de hoofdhuur brengt niet tegelijk ook de onderhuur tot een einde, zij het dat de hoofdhuurder de onderhuurder nadien niet meer in staat is het gebruik van de zaak aan de onderhuurder te verschaffen. Hij zal derhalve vanaf het einde van de hoofdhuur jegens de onderhuurder toerekenbare tekortkoming in de nakoming plegen totdat ook de onderhuur is geëindigd, zulks met alle aan die toerekenbare tekortkoming in de nakoming verbonden gevolgen (art. 203 jo 205).*”¹⁰⁴

Bij arrest van 23 februari 2018 heeft de Hoge Raad¹⁰⁵ deze overweging van de wetgever genuanceerd.¹⁰⁶ Als de hoofdhuurovereenkomst eindigt, kan de onderverhuurder pas een gebrek in de onderhuurovereenkomst worden verweten (waarmee hij tekortschiet in de onderhuurovereenkomst) als een derde (in de regel zal dat de hoofdverhuurder zijn) een beter recht stelt te hebben op die zaak én zulks resulteert in een feitelijke stoornis (art. 7:211 BW). A contrario: als de onderhuurder het feitelijke genot van het gehuurde behoudt en de hoofdverhuurder het gehuurde niet opeist, is er (nog) geen sprake van een tekortkoming in de onderhuurovereenkomst.¹⁰⁷ Desondanks overwoog de Hoge Raad wel dat alsdan een tekortkoming dreigt. Deze omstandigheid zou volgens de Hoge Raad de weg kunnen openen voor de onderhuurder om, met een beroep op art. 6:80 BW, de onderhuurovereenkomst te (laten) ontbinden of zijn huurbetalingsverplichting op te schorten (ex art. 6:263 BW).¹⁰⁸

Als de hoofdverhuurder met de achterblijvende onderhuurder wil trachten een huurovereenkomst tot stand te brengen, ligt het in de rede dat de onderhuurder in het gehuurde achterblijft totdat vaststaat of al dan niet een nieuwe huurovereenkomst tot stand wordt gebracht tussen de (voormalige) hoofd-

verhuurder en de onderhuurder.¹⁰⁹ Als de onderhuurder in het gehuurde verblijft gedurende die onderhandelingen en als die onderhandelingen uiteindelijk worden afgebroken zonder dat een huurovereenkomst tot stand is gekomen, dan is het mogelijk dat de onderhuurder uit hoofde van het bepaalde in art. 6:212 BW een vergoeding aan de hoofdverhuurder verschuldigd is voor de periode van de onderhandelingen, aldus de Hoge Raad in zijn arrest van 24 mei 2013 (r.o. 3.3.).¹¹⁰ “(...) *Onder zodanige omstandigheden is voor dit voortgezet gebruik in beginsel een gebruiksvergoeding verschuldigd op de voet van art. 6:212 BW.*” (...) “*Degene die het gebruik van de bedrijfsruimte voortzet is daardoor immers verrijkt, omdat het gebruik van andermans bedrijfsruimte in het maatschappelijk verkeer in de regel slechts tegen een vergoeding plaatsvindt, terwijl de onderhuurder is bevrijd van de met zijn wederpartij overeengekomen verplichting de huurprijs te voldoen, door de beëindiging van de overeenkomst van onderhuur. De eigenaar van de bedrijfsruimte lijdt door dat voortgezet gebruik schade, ook als hij niet elders vervangende bedrijfsruimte hoeft te huren en hij niet door dat gebruik is verhinderd de ruimte aan een derde te verhuren. Gelet op de analogie met de gevallen die zijn geregeld in de art. 7:225 en 7:230a BW, past het immers in het stelsel van de wet de schade van de eigenaar in het onderhavige geval naar objectieve maatstaven te berekenen. Het causaal verband tussen deze verrijking en verarming ligt in de omstandigheden van het geval besloten. Ten slotte is aanvaarding van een verrijkingsoverdring in beginsel niet onredelijk omdat het gebruik van de bedrijfsruimte welbewust door de gebruiker is voortgezet, en het daaruit resulterende voordeel hem dus niet is opgedrongen, terwijl de overdring slechts toewijsbaar is tot het laagste bedrag van de verrijking en de verarming.*” Als de onderhuurovereenkomst tussen de onderhuurder en zijn onderverhuurder niet is geëindigd, dan staat dat (dus) aan toepasselijkheid van die rechtsregel in de weg; de onderhuurder is dan (in beginsel) immers niet verrijkt nu hij nog altijd zijn (betalings)verplichtingen onder de onderhuurovereenkomst moet nakomen.¹¹¹

104. Zie *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 33-34, onderdeel 4 (bij art. 7:221 BW) (MvT).

105. HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284, NJ 2018/180 (*Schelling q.q./Vermeer c.s.*).

106. Dit arrest zag op de verhuur van bedrijfswagens. Voor de toepassing van de rechtsregel is dit irrelevant.

107. HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284, NJ 2018/180, r.o. 3.3 (*Schelling q.q./Vermeer c.s.*): “(...) *De opmerking in de hiervoor bedoelde passage uit de MvT dat de hoofdhuurder na het einde van de hoofdhuur 'niet meer in staat is het gebruik van de zaak aan de onderhuurder te verschaffen', is klaarblijkelijk gemaakt met het geval voor ogen van onderverhuur van een zaak waarin de hoofdverhuurder deze na het eindigen van de hoofdhuurovereenkomst onmiddellijk opeist en de onderverhuurder deze ook feitelijk niet meer ter beschikking van zijn onderhuurder kan stellen of laten. De passage ziet derhalve niet op een geval als het onderhavige, waarin de hoofdverhuurder de zaak niet terstond van de onderhuurder opeist. (...)*”

108. HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284, NJ 2018/180, r.o. 3.3.4 (*Schelling q.q./Vermeer c.s.*).

109. Denk bijvoorbeeld ook aan de situatie dat de hoofdverhuurder er belang bij heeft dat het gehuurde nog enige tijd in gebruik is, teneinde leegstand (en de daarmee gepaard gaande risico's) te voorkomen.

110. HR 24 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ1782, WR 2014/57, m.nt. O. van Dalsum, NJ 2013/540, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper (*Credit Suisse/Subway*). In lijn hiermee: HR 27 mei 2016, ECLI:NL:HR:2016:996, NJ 2017/312 (*Van de Booren/Grenkefinance*).

111. Vgl. ook Ktr. Arnhem 26 maart 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2093, WR 2014/104, m.nt. M.F.A. Evers. De onderhuurder die een rechtstreekse nieuwe huurovereenkomst met de hoofdverhuurder sloot, terwijl op dat moment de onderhuurovereenkomst nog niet was geëindigd, werd niet ontslagen van zijn betalingsverplichting onder de onderhuurovereenkomst. Zie ook Ktr. Amsterdam 21 april 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:2969. In een voorkomende situatie is het (vanuit het perspectief van de onderhuurder) dan ook aan te bevelen met de onderverhuurder overeen te komen dat de onderhuurovereenkomst gelijktijdig met de inwerkingtreding van de nieuwe huurovereenkomst met de hoofdverhuurder eindigt; op die manier loopt de onderhuurder niet het risico van een dubbele huurbetalingsverplichting. Het is overigens mogelijk dat er bijzondere omstandigheden zijn die maken dat de door de onderhuurder te betalen gebruiksvergoeding niet gelijk is aan de voordien geldende huurprijs. In de uitspraak van Ktr. Tilburg 12 maart 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:1804, TvHB 2014, UDH:TvHB/

De hoofdverhuurder, de onderverhuurder en de onderhuurder kunnen ook bij voorbaat overeenkomen dat zodra de hoofdhuurovereenkomst eindigt, de hoofdverhuurder de onderhuurovereenkomst voortzet; op grond van art. 6:159 BW treedt de hoofdverhuurder alsdan in de rechten en verplichtingen van de onderverhuurder (de onderhuurder promoveert tot hoofdhuurder).

Als de hoofdverhuurder de onderhuurder gedooft, mag ervan uit worden gegaan dat de hoofdverhuurder tegen de onderhuurder geen bezwaar heeft.¹¹²

Indien de hoofdverhuurder tot renovatie van het gehuurde wenst over te gaan, is hij gehouden ook rekening te houden met de belangen van de onderhuurder (zie art. 7:220 lid 2 BW).¹¹³ Uitgaande van de wettekst beperkt deze verplichting zich niet tot de *bevoegde* onderhuurders. Uit de parlementaire geschiedenis volgt echter dat de keuze voor 'onderhuurders' en niet voor uitsluitend 'bevoegde onderhuurders' met name is ingegeven vanuit het perspectief van *woonruimteverhuur*, om bescherming te geven aan *alle* onderhuurders (bevoegd en onbevoegd), zulks in lijn met het woonruimte huurregime. De onderhuurder van een zelfstandige woonruimte geniet namelijk in beginsel bescherming als de hoofdhuurovereenkomst eindigt, ongeacht of deze bevoegd of onbevoegd onderhuren (zie art. 7:269 BW). De hoofdhuurovereenkomst dient dan wel te worden beheerst door het regime van art. 7:232 BW e.v. (zie § 1.7). De hoofdverhuurder krijgt in dat geval te maken met de onderhuurder wiens hoofdhuurovereenkomst eindigt. Ten aanzien van de onbevoegde onderhuurders wordt wel overwogen dat: "*de rechter het belang van een dergelijke onderhuurder naar gelang van de omstandigheden van het geval minder zwaar kan laten wegen.*"¹¹⁴

Het is derhalve verdedigbaar dat een hoofdverhuurder van een 230a-ruimte of een 290-bedrijfsruimte slechts *beperkt* rekening behoeft te houden met de onbevoegde onderhuurders als hij een renovatievoorstel formuleert; anders dan bij woonruimtehuur kennen het 290-regime en het 230a-regime immers niet een dergelijke beschermingsbepaling als art. 7:269 BW; de ratio om in deze gevallen ook met de belangen van onbevoegde (veelal onbekende) onderhuurders rekening te houden, lijkt dan ook te ontbreken. Het ligt evenwel op de weg van de hoofdverhuurder om bij de beoordeling in rechte van de redelijkheid van het renovatievoorstel te betogen dat en waarom hij niet (of slechts beperkt) met de belangen van de onbevoegde onderhuurder(s) rekening hoeft te houden. In ieder geval heeft de wetgever

daarvoor handreikingen gegeven door uitsluitend te verwijzen naar de woonruimteverhuur en door te overwegen dat het naar omstandigheden zo kan zijn dat de belangen van de onbevoegde onderhuurders minder zwaar wegen.

De hoofdverhuurder behoeft geen renovatievoorstel aan de onderhuurder te sturen. De onderhuurder is namelijk geen contractspartij van de hoofdverhuurder. Hij dient uitsluitend bij het inrichten van het voorstel rekening te houden met de belangen van de onderhuurders (zie daarbij voorgaande nuanceringen). Het is ook de onderverhuurder waarmee de hoofdverhuurder overeenstemming dient te bereiken over de renovatie. De onderverhuurder dient daarbij voor de belangen van de onderhuurder te waken ten opzichte van de hoofdverhuurder. De onderverhuurder dient daarnaast op zijn beurt overeenstemming te bereiken met zijn onderhuurder, hetgeen hij kan doen op basis van het door hem zelf van de hoofdverhuurder ontvangen renovatievoorstel. De rechtsopvolgend hoofdverhuurder is op grond van de regel 'koop breekt geen huur' (ex art. 7:226 BW) gebonden aan de aanvaarding van de onderhuur door zijn rechtsvoorganger.¹¹⁵

1.11. Schade verhuurder bij onbevoegde onderverhuur; winstafdracht?

Als een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt en de verhuurder daardoor schade lijdt, dan komt die schade voor vergoeding in aanmerking op grond van de algemene regels van het verbintenissenrecht en de toekenning van schadevergoedingen in dat verband. Echter, vaak is het voor de verhuurder niet eenvoudig om de (exacte omvang van de) door hem, als gevolg van de onbevoegde onderverhuur, geleden schade aan te tonen. Als die schade lastig te bepalen is, maar het wel voldoende aannemelijk is *dat* de hoofdverhuurder schade heeft geleden in verband met de gedragingen van de onderverhuurder en als aannemelijk is dat het door de onderverhuurder behaalde financiële voordeel de vermoedelijke omvang van de schade van de hoofdverhuurder aanmerkelijk te boven gaat, dan heeft de rechter een discretionaire bevoegdheid om, op grond van het bepaalde in art. 6:104 BW, de schade te begroten en de onderverhuurder te veroordelen tot een (al dan niet gedeeltelijke) winstafdracht aan de hoofdverhuurder. Bij de begroting van de winst dient uit te worden gegaan van het nettovoordeel, zijnde: het voordeel dat resulteert na af-

11473, m.nt. A.W. Jongbloed, *Prg.* 2014/110, waren de gebruiksmogelijkheden van de onderhuurder (gedurende de periode dat de hoofdhuurovereenkomst was beëindigd en hij met de hoofdverhuurder onderhandelde over een nieuwe rechtstreekse huurovereenkomst) beperkter dan voorheen het geval was. Om die reden bepaalde de kantonrechter dat de onderhuurder een lagere gebruiksvergoeding verschuldigd was.

112. Zie *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 162, p. 24 (MvA). In het arrest van het Hof Amsterdam 8 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:4432, beriep de verhuurder zich op het verbod tot onderverhuur (zoals neergelegd in de toepasselijke algemene bepalingen van het 290 ROZ-model

1994), stellende dat de partij die in het gehuurde een restaurant exploiteerde, aldaar onbevoegd zat. Het hof verwierp dit betoog op grond van rechtsverwerking, nu de verhuurder van meet af aan wist dat deze partij het restaurant in het gehuurde exploiteerde en hem ook van meet af aan had aangemerkt als huurder.

113. Zie B.N. Cammelbeeck, 'Dringende werkzaamheden en renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2025/3, UDH:TvHB/56580, p. 166 t/m 176.

114. *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 162, p. 17 (MvA).

115. Zie HR 11 december 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4293, *NJ* 1982/239 (*Van de Veerdonk/Knijnenburg*); zie ook Hof 's-Gravenhage 31 maart 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BI1711.

trek van de kosten en lasten die aan het verkrijgen daarvan verbonden zijn geweest.¹¹⁶

Art. 6:104 BW geldt in geval van een tekortkoming, dan wel een onrechtmatige daad. Voor toepassing van dit artikel is geen plaats als door de verhuurder in het geheel geen schade is geleden.¹¹⁷

Aan art. 6:104 BW liggen twee (basis)gedachten ten grondslag:¹¹⁸ het wordt onredelijk geacht

1. ongeoorloofd ten koste van een ander verkregen winst aan de verkrijger te laten; en
2. de benadeelde, als deze vermoedelijk schade heeft geleden, hiermee te laten zitten, omdat de schade naar haar aard niet goed bewijsbaar is.

De wetgever had bij toepassing van art. 6:104 BW expliciet de situatie in gedachten dat onbevoegd zaken worden uitgebaat door een houder.¹¹⁹

Op 18 juni 2010 heeft de Hoge Raad zich onder meer in een huurkwestie uitgelaten over de toepasselijkheid van art. 6:104 BW.¹²⁰ De huurder (tevens onderverhuurder) had door middel van onbevoegde onderverhuur winst gemaakt en het was aannemelijk dat de hoofdverhuurder (een woningcorporatie) schade had geleden. De Hoge Raad zag ruimte voor toepassing van art. 6:104 BW en overwoog daarbij in r.o. 3.6 het volgende:

“Art. 6:104 BW geeft niet aan degene jegens wie onrechtmatig is gehandeld of wanprestatie is gepleegd, een ‘vordering tot winstafdracht’, doch verleent aan de rechter een discretionaire bevoegdheid om, ingeval schadevergoeding is gevorderd, de schade te begroten op het bedrag van de door dit handelen of die wanprestatie genoten winst of op een gedeelte daarvan. Art. 6:104 BW vormt blijkens zijn plaatsing, zijn bewoordingen en zijn parlementaire geschiedenis een uitwerking voor een bijzonder geval van de algemene regel van art. 6:97 BW.

De bepaling brengt mee dat niet noodzakelijk is dat concreet nadeel door de benadeelde wordt aangetoond; voldoende is dat de aanwezigheid van enige (vorm van) schade aannemelijk is. In een en ander ligt besloten dat de rechter niet tot toepassing van art. 6:104 kan overgaan, indien de aangesprokene aannemelijk maakt dat door de gedragingen waarvoor hij aansprakelijk gesteld wordt, geen schade kan zijn ontstaan. (...) Aangezien de wijze van schadebegroting waarin art. 6:104 voorziet niet, ook niet mede, het karakter heeft van een punitieve maatregel (...) behoort de rechter bij de toepassing van dit voorschrift in zoverre terughoudendheid in acht te nemen dat, indien aannemelijk is dat het door de schuldenaar behaalde financiële voordeel de vermoedelijke omvang van de schade aanmerkelijk te boven gaat, de schade in beginsel wordt begroot op een door de rechter te bepalen gedeelte van de winst. Mede gelet op het niet-punitieve karakter van de voorziening gelden voor toewijzing van een vordering tot winstafdracht op de voet van art. 6:104 niet meer of andere vereisten dan ingevolge art. 6:162 of 6:74 BW voor toewijzing van schadevergoeding in het algemeen (...). Dat brengt onder meer mee dat het schadetoebrengende handelen aan de aansprakelijke persoon kan worden toegerekend op de voet van art. 6:162 lid 3 onderscheidenlijk art. 6:75 BW, en dat tussen dat handelen en de schade naast condicio sine qua non-verband tevens voldoende verband als bedoeld in art. 6:98 BW bestaat. In het bijzonder is voor toepassing van art. 6:104 niet een bijzondere mate van verwijtbaarheid van het schadetoebrengende handelen vereist. Wel mag de rechter bij beantwoording van de vraag of hij toepassing zal geven aan art. 6:104, en zo ja, of hij de schade op het volledige bedrag van de winst zal begroten, aan de mate van verwijtbaarheid gewicht toekennen.”

Voorts overwoog de Hoge Raad in r.o. 3.7:

“(…) Onjuist is de opvatting dat de in art. 6:104 bedoelde winst betrekking moet hebben op winst die de benadeelde zelf had kunnen realiseren. Deze bepaling behelst

116. HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL9662, NJ 2015/33, m.nt. T. Hartlief (Setel/AVR), r.o. 3.3.3. Hof Arnhem-Leeuwarden 22 januari 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:490. Ondanks dat het niet aannemelijk was geworden dat de hoofdverhuurder substantiële schade had geleden (zodat aan een schadevergoeding begroot ex art. 6:104 BW niet toe werd gekomen), merkte het hof ten overvloede op dat de (gematigde) boete (als ‘last’) in mindering op de winst van de onderverhuurder strekte (r.o. 5.34) “Niet valt in te zien dat bij deze stand van zaken het karakter van de boete bepalend is voor de vraag of met de boete rekening moet worden gehouden. Doorslaggevend is dat de boete een last vormt die verbonden is geweest aan het verkrijgen van het voordeel.” Anders Hof Amsterdam 23 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1158 die als volgt overweegt: r.o. 4.20 “(...) Bij schadebegroting op de voet van artikel 6:104 BW gaat het om het netto-voordeel, dat overblijft na aftrek van kosten en lasten die aan het verkrijgen van dat voordeel zijn verbonden. De door de gemeente opgelegde boete is niet als een dergelijke kostenpost aan te merken. (...)”, WR 2023/114.

117. Zie HR 24 december 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1202, NJ 1995/421, m.nt. C.J.H. Brunner (Maatschap Waeyen-Scheers/Naus); HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL9662, NJ 2015/33, m.nt. T. Hartlief (Setel/AVR), r.o. 3.3.2 en HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0893, TvHB 2010, UDH:TVHB/8682, m.nt. A.W. Jongbloed, WR 2010/74 (Doerga/Ymere), r.o. 3.6.; zie ook HR 24 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1309, NJ 2016/300, r.o. 3.8 (Vitesse/Provincie Gelderland). Verder zie enkele uitspraken die zien

op een 230a-ruimte of een 290-bedrijfsruimte waaruit volgt dat dergelijke vorderingen kritisch worden benaderd: Hof Den Bosch 19 mei 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1595, Hof Amsterdam 8 februari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:335. Hebly en Jansen verdedigen aan de hand van de wetsgeschiedenis dat art. 6:104 BW niet enkel inzetbaar is als schadebegrotingsregel, maar ook een zelfstandige aanspraak op winstafdracht biedt, waarbij de eis van de daadwerkelijk geleden schade aan de zijde van de benadeelde niet speelt, zie Janssen & Walree (red.), Winstafdracht in het privaatrecht (O&R nr. 147) 2024 / 6.3.4.

118. Zie het lezenswaardige artikel van N. Amiel (toen nog schrijvende onder de naam Eeken) en E.T. de Boer, ‘Winst als schadevergoeding? Over de bruikbaarheid van art. 6:104 BW in het huurrecht’, TvHB 2008/5, UDH:TVHB/7520, p. 172-176.

119. Zie HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0893, TvHB 2010, UDH:TVHB/8682, m.nt. A.W. Jongbloed, WR 2010/74 (Doerga/Ymere), r.o. 3.2.3 (verwezen wordt naar de parlementaire geschiedenis). Op diezelfde dag wees de Hoge Raad een ander arrest dat ook zag op de werking van art. 6:104 BW, te weten: HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL9662, NJ 2015/33, m.nt. T. Hartlief (Setel/AVR).

120. HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM0893, TvHB 2010, UDH:TVHB/8682, m.nt. A.W. Jongbloed, WR 2010/74 (Doerga/Ymere). Zie ook HR 18 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL9662.

immers, ook in een geval als het onderhavige waarin het gaat om het 'onbevoegd uitbaten van een zaak door een houder', een begroting van schade van de benadeelde die mede kan bestaan in ander nadeel dan gederfde winst. Voorts kan in zijn algemeenheid niet de eis gesteld worden dat (de rechter motiveert dat) de ingevolge art. 6:104 op te leggen schadevergoeding in een reële verhouding staat tot de daadwerkelijk geleden schade. Deze bepaling leent zich immers juist voor toepassing in gevallen waarin niet vastgesteld kan worden wat de omvang van de daadwerkelijk geleden schade is, gelijk ook het hof in dit geval (in cassatie onbestreden) heeft geoordeeld dat de door de contractueel verboden onderverhuur aan Ymere toegebrachte schade naar zijn aard niet in concreto is vast te stellen, evenmin als de mate waarin Doerga aan het ontstaan van die schade heeft bijgedragen. Dit neemt overigens niet weg dat de rechter, zoals hiervoor in 3.6 overwogen, bij de toepassing van art. 6:104 vanwege het niet-punitieve karakter daarvan in zoverre terughoudendheid in acht behoort te nemen dat, indien aannemelijk is dat het door de schuldenaar behaalde financiële voordeel de vermoedelijke omvang van de schade aanmerkelijk te boven gaat, de rechter de schade in beginsel begroot op een door hem te bepalen gedeelte van de winst. Het hof heeft evenwel niet blijk gegeven dat te hebben miskend. Ten slotte heeft het hof evenmin miskend dat de schade waarvoor Doerga op de voet van art. 6:104 vergoeding moet betalen, in causaal verband dient te staan met haar toerekenbare tekortkoming; het hof heeft immers vastgesteld dat de schade van Ymere (ten dele) is veroorzaakt door de toerekenbare tekortkoming van Doerga."

Bedacht dient te worden dat de kwestie waarover de Hoge Raad zich uitliet woonruimtehuur betrof en de verhuurder (een woningcorporatie) veel (en kostbare) maatregelen had getroffen om onbevoegde onderverhuur te elimineren. Reeds daarom is het aan-

nemelijk dat een woningcorporatie schade lijdt door de onbevoegde onderverhuur. Sinds voornoemd arrest laat de ontwikkeling in de rechtspraak met name zien dat bij onbevoegde onderverhuur van woonruimte (denk aan Airbnb verhuur) het middel van art. 6:104 BW wordt ingezet om schade te begrenzen.¹²¹

Een verhuurder van bedrijfsruimte investeert in de regel niet of minder (frequent) in onderzoeken om onbevoegde onderverhuur te voorkomen of uit te schakelen. De schade van de hoofdverhuurder (van bedrijfsruimte of woonruimte) kan evenwel ook bestaan uit kosten die verband houden met de ontruiming van het gehuurde door de onderhuurder (zoals advocaat- en deurwaarderskosten),¹²² onrechtmatige gedragingen van de onderhuurder (zoals het onbevoegd aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde en het onbevoegd aanbrengen van reclameuitingen) en imagoschade / reputatieschade van de verhuurder of van (het complex waarvan) het gehuurde (deel uitmaakt) doordat die bewuste onderhuurder aldaar is gevestigd¹²³ of daling van de beleggingswaarde. Hoewel ook bij bedrijfsruimteverhuur een beroep op art. 6:104 BW in geval van onbevoegde onderhuursituaties de moeite van het proberen waard kan zijn, is het zeker geen gegeven dat een beroep op art. 6:104 BW zal slagen.¹²⁴

1.12. De failliete onderverhuurder¹²⁵

Als de onderverhuurder failliet is, hebben de curator van de onderverhuurder en de hoofdverhuurder het recht de hoofdhuurovereenkomst op te zeggen op basis van het bepaalde in art. 39 Faillissementswet (Fw). De onderhuurovereenkomst kan op grond van de Faillissementswet in dat geval niet worden aangetast.¹²⁶ Opzegging van de hoofdhuurovereen-

121. Zie bijv. Hof Den Haag 15 augustus 2017, ECLI:GHDHA:2017:2197; Hof Amsterdam 23 december 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5826 (in cassatie is de zaak afgedaan op art. 81 lid 1 RO, zie HR 17 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1229 (eiser/Ymere)), zie ook de instructieve conclusie van advocaat-generaal E.B. Rank-Berenschot, ECLI:NL:PHR:2016:244;

122. Zie Hof 's-Gravenhage 21 december 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:BR3452, WR 2011/70 (t Sas/Stichting de Woonbron).

123. De verhuurder die geconfronteerd wordt met opsporings- en bestrijdingskosten kan ook langs de weg van de buitengerechtelijke kosten (art. 6:96 lid 1 sub b Rv.) zijn werkelijke kosten trachten te verhalen. Zie voor toepassingen hiervan waarbij de eiser in het eerste kort geding bakzeil haalde, maar de eiser in het tweede kort geding wel zijn kosten (deels) vergoed kreeg: Vzr. Rb. Amsterdam 28 november 2011, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY5052, NJF 2013/35 en Vzr. Rb. Amsterdam 5 december 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY8854, WR 2013/55, m.nt. C.L.J.M. de Waal. Deze kwesties betroffen overigens woonruimte-zaken.

124. Ter illustratie, zie de volgende bedrijfsruimte arresten: Hof Den Bosch 19 mei 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1595: de huurovereenkomst werd ontbonden in verband met de onbevoegde onderverhuur, maar de vordering tot winstafdracht werd afgewezen omdat de verhuurder onvoldoende aannemelijk had gemaakt dat hij schade had geleden vanwege de tekortkoming. Uit niets bleek dat als de verboden onderverhuur niet had plaatsgevonden,

de verhuurder een hogere huurprijs had kunnen genereren. De stelling dat medewerkers van verhuurder veel tijd hadden moeten spenderen aan het onderzoek naar de verboden onderverhuur was niet onderbouwd. Zie ook Hof Amsterdam 8 februari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:335. De huurovereenkomst werd ontbonden in verband met de onbevoegde onderhuur aan een shishalounge. De contractuele boete werd gematigd omdat de huurder geen ernstige mate van verwijtbaarheid trof en niet bleek dat partijen de gevolgen van de contractuele boetes hadden besproken. Partijen hadden gecommuniceerd over het verzoek tot onderverhuur; nergens bleek uit dat de verhuurder hiertegen bezwaar had. De vordering tot schadevergoeding ex art. 6:104 BW werd afgewezen omdat de hoofdverhuurder onvoldoende had aangevoerd dat de huurder winst had gemaakt en hij zelf schade had geleden in verband met deze onderverhuur. Zie verder: Tigelaar, *GS Schadevergoeding*, art. 6:104 BW, aant. 13.1, digitaal: actueel t/m 6 februari 2025; A.A.L. Oving en M. van Schoonhoven-Sloot, 'Winstafdracht in het huurrecht', *TvHB* 2019/6, p. 407-413.

125. Zie voor meer over dit onderwerp: I.E. Hofhuis en D.M. van Geel, 'De positie van de onderhuurder in het faillissement van de onderverhuurder', *TvHB* 2015/6, UDH:TvHB/12614, p. 394-400.

126. Alhoewel de onderhuurder wellicht wel met een beroep op art. 37 Fw de huurovereenkomst kan aantasten als de onderhuurovereenkomst door zowel de onderverhuurder als de onderhuurder in het geheel niet of slechts gedeeltelijk is nagekomen.

komst brengt in de regel met zich dat de curator (en bijgevolg ook de onderhuurder) tot ontruiming van het gehuurde over dient te gaan.¹²⁷

Als de onderhuurder in relatie tot de hoofdverhuurder in de positie verkeert om afspraken te maken voor de omstandigheid dat de hoofdhurovereenkomst wegvalt in verband met een faillissement van de onderverhuurder, dan is het aan te bevelen daartoe over te gaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de contractsoverneming bij voorbaat zoals genoemd in par. 1.10.2 waarbij de hoofdverhuurder de positie van de onderverhuurder in de onderhuurovereenkomst overneemt.

De failliete 230a onderverhuurder

Als de hoofdverhuurder de 230a-hurovereenkomst opzegt in verband met het faillissement van de onderverhuurder, dan dient de hoofdverhuurder de ontruiming expliciet aan te zeggen.¹²⁸ De curator (niet de failliet) geniet vervolgens de mogelijkheid om zich te beroepen op de ontruimingsbescherming ex art. 7:230a BW. Enkel de curator kan tijdens het faillissement dit recht uitoefenen, nu dit recht tot het door het faillissement omvatte vermogen van de gefailleerde behoort. Art. 39 Fw staat hieraan niet in de weg.¹²⁹

Het is niet ondenkbaar dat de curator zich op ontruimingsbescherming zal beroepen; dat geldt te meer als de onderhuurovereenkomst lucratief is voor de boedel.

Als de curator niet voornemens is een beroep op (verlenging van de) ontruimingsbescherming te doen, kan het voor de onderhuurder die het gebruik van het gehuurde wil verlengen, lonen om in overleg met de curator te treden en overeen te komen dat de curator zich (toch) beroept op (verlenging van de) ontruimingsbescherming, mede teneinde een onderhande-

lingspositie voor de onderhuurder ten opzichte van de hoofdverhuurder te creëren (of te versterken zo er al enige onderhandelingspositie is). Als de boedel er geen nadeel van ondervindt (denk aan de situatie dat de onderhuurder alle handelingen, zoals het schrijven van het verzoekschrift en het voeren van de verzoekschriftprocedure, op eigen kosten verricht), ligt het in de rede dat de curator hieraan zijn medewerking verleent onder compensatie van de kosten die zien op de werkzaamheden die de curator dan toch nog moet maken (die zullen bescheiden zijn als de onderhuurder alle werkzaamheden verricht).

2. De positie van de onderhuurder van een 290-bedrijfsruimte

2.1. Inleiding

Sinds de invoering van titel 7.4.6 BW is de positie van de onderhuurder van een 290-bedrijfsruimte op diverse plaatsen in de wet verankerd. De meest vernieuwende regeling is wel die van art. 7:306 BW¹³⁰; dit is het enige artikel in titel 7.4.6 BW dat geldt ongeacht of de onderhuurovereenkomst bevoegd of onbevoegd tot stand is gekomen. Voor de andere artikelen verwijs ik naar par. 1.10 (inleiding).

2.2. De werking van art. 7:306 BW¹³¹

Een onderhuurovereenkomst van 290-bedrijfsruimte eindigt na opzegging door de hoofdverhuurder, zodra de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst in een huurbeëindigingsprocedure (ex art. 7:295 BW) vast komt te staan, aldus art. 7:306 lid 1 BW. De einddatum van de onderhuurovereenkomst is dan het ontruimingstijdstip dat op grond van art.

127. Aandachtspunt hierbij is dat een dergelijke beëindiging van de hoofdhurovereenkomst *door de curator* een tekortkoming oplevert ten opzichte van de onderhuurder indien ook de onderhuurder het gehuurde dient te ontruimen (terwijl de onderhuurovereenkomst nog van kracht is); de curator kan het gebruik van het gehuurde immers niet meer leveren na de ontruimde oplevering aan de hoofdverhuurder. Zie evenwel HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284, NJ 2018/180 (*Schelling q.q./Vermeer c.s.*), waarin de Hoge Raad onder meer overwoog dat zolang de hoofdverhuurder niet van de onderhuurder verlangde dat hij het gehuurde ontruimde, de curator (nog) geen tekortkoming onder de huurovereenkomst viel te verwijten. Een interessante uitspraak in dit verband is nog wel de uitspraak van de Vzr. Ktr. Rotterdam 19 april 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:3095, waarin de hoofdverhuurder de huurovereenkomst had opgezegd ex art. 39 Fw, nadat de hoofdhuurder was gefailleerd. De onderhuurder kreeg van de hoofdverhuurder te verstaan dat hij het gehuurde moest ontruimen. De onderhuurder startte een kort geding tegen de hoofdverhuurder en de curator, waarin hij onder meer vorderde dat de hoofdverhuurder en de curator de hoofdhurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst moesten nakomen. Hij vorderde ook dat de hoofdverhuurder werd veroordeeld om de onderhuurder in de plaats te laten van de gefailleerde huurder te laten treden in de hoofdhurovereenkomst op grond van art. 7:307 BW en op grond van een clause in de onderhuurovereenkomst. De voorzieningen-

rechter wees deze vorderingen af, onder meer nu art. 39 Fw een onherroepelijk einde had gemaakt aan de hoofdhurovereenkomst en omdat de onderhuurder niet de bedrijfsvoering van de failliet overnam. In reconventie wees hij de vordering tot ontruiming toe. Op 9 november 2018 bevestigde de Hoge Raad dat de curator die in weerwil van het verbod tot onderverhuur (zijnde een voortdurende verplichting tot nalaten, waaraan ook de curator is gebonden) een winkelruimte tegen betaling in gebruik gaf aan een koper van een deel van de failliete boedel, jegens de verhuurder persoonlijk aansprakelijk was. De persoonlijke veroordeling van de curator tot vergoeding van de door de verhuurder geleden schade bleef in stand. HR 9 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2067, WR 2019/17, m.nt. M.F.A. Evers, NJ 2018/464, m.nt. F.M.J. Verstijnen.

128. Zie HR 22 juli 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0323, NJ 1991/748 (*ADB/Planex*); E. van Emden, 'Faillissement en ontruimingsbescherming', in *TvHB* 2010/3, UDH:TvHB/8652, p. 98 t/m 100.

129. Zie HR 22 juli 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0323, NJ 1991/748 (*ADB/Planex*).

130. Waarbij art. 7:278 BW het woonruimte equivalent is.

131. In *TvHB* 2008/4, UDH:TvHB/7501, p. 130-135, is een artikel gepubliceerd van mijn hand waarin ik de werking van art. 7:306 BW meer uitvoerig behandel: 'De (on)zin van artikel 7:306 BW voor de onderhuurder van een bedrijfsruimte'. Zie Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/648 e.v. Zie ook Vrolijk, *GS Huurrecht*, art. 7:306 BW, digitaal: actueel t/m 23 januari 2017.

7:296 lid 5 BW wordt vastgesteld in die huurbeëindigingsprocedure. Ondanks dat de wet dit in art. 7:306 lid 1 BW niet letterlijk bepaalt, is het (voor de beëindiging van de onderhuurovereenkomst) wel van belang dat de rechter onherroepelijk heeft beslist dat de hoofdhurovereenkomst eindigt (zie art. 7:295 lid 1 BW). Als dit anders zou zijn, dan zou de onderhuurovereenkomst eerder dan de hoofdhurovereenkomst kunnen eindigen (hetgeen overigens ook in strijd zou zijn met het uitgangspunt van de wetgever dat de hoofdhuur en de onderhuur tegelijk eindigen, mits de rechter de huurbeëindiging vaststelt ex art. 7:296 lid 5 BW).¹³² Zo de rechter in de huurbeëindigingsprocedure het toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaart (zie art. 7:295 lid 1 BW), ligt het in de rede dat de onderhuurovereenkomst nog niet eindigt op het moment waarop de onderhuurder het gehuurde moet ontruimen of ontruimt. De ontruiming is dan weliswaar een feit, maar de hoofdhurovereenkomst is op dat moment (zelf ook) nog niet onherroepelijk geëindigd.¹³³ Het is wel zo dat de onderhuurder dan gedwongen kan worden het gehuurde te ontruimen, vooruitlopend op het onherroepelijke einde van de hoofdhuur- en onderhuurovereenkomst.

Als de hoofdhurovereenkomst op een andere wijze dan hierboven beschreven eindigt, bijvoorbeeld als gevolg van een ontbinding, een beëindiging met wederzijds goedvinden of een faillissement, dan geldt het bepaalde in art. 7:306 lid 1 BW niet en blijft de onderhuurovereenkomst van kracht.¹³⁴ In die gevallen eindigt de onderhuurovereenkomst uitsluitend na een rechtsgeldige beëindiging van de onderhuurovereenkomst zelf.¹³⁵

Met de introductie van art. 7:306 lid 2 BW heeft de wetgever de positie van de onderhuurder verstevigd

door vast te stellen dat als de onderverhuurder zich in strijd gedraagt met één van de omstandigheden uit dat lid, de aansprakelijkheid van de onderverhuurder voor de schade die de onderhuurder *daardoor* lijdt vast staat. Uit deze regeling zelf volgt reeds dat causaal verband dient te bestaan tussen het laakbare handelen van de onderverhuurder en de schade van de onderhuurder. Deze regeling laat onverlet de rechten van de onderhuurder uit Boek 6 BW.

Het lijkt de bedoeling van de wetgever te zijn dat art. 7:306 lid 2 BW een breder bereik heeft dan lid 1 (zie de vetgedrukte passage): “(...) Dit tweede lid heeft derhalve niet alleen betrekking op het in lid 1 genoemde geval van vaststelling van het tijdstip van ontruiming door de rechter, **maar - onder meer - ook op alle gevallen dat de onderverhuurder «bij de beëindiging van de overeenkomst» onvoldoende voor de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt en dit - mede - tot de beëindiging heeft geleid.** De schade van de onderhuurder zal in een geval als het onderhavige in de eerste plaats bestaan in het missen van bedrijfsruimte over de periode dat de onderhuur, zoals deze was overeengekomen, zonder de beëindiging van de hoofdhuur nog zou hebben voortgeduurd. (...)”¹³⁶ Dit lid ziet in ieder geval ook op de belangen van de onderhuurder als bedoeld in art. 296 lid 3, 297 lid 2 en 299 lid 3.¹³⁷

Lid 2 bepaalt uitdrukkelijk dat aansprakelijkheid van de onderverhuurder wordt aangenomen in de volgende gevallen:

- a. als de onderverhuurder de onderhuurder niet of niet juist heeft voorgelicht omtrent de termijn waarvoor de hoofdhuur geldt of is aangegaan;¹³⁸

132. Zie *Kamerstukken II* 1999/00, 26 932, nr. 3, p. 10 onder 2 (MvT).

133. Uit de parlementaire geschiedenis volgt evenzeer dat het ook werkelijk de bedoeling is om de onderhuurovereenkomst gelijktijdig met de hoofdhurovereenkomst te laten eindigen (zie *Kamerstukken I* 2001/02, 26 089, nr. 162, p. 25 (MvA)).

134. Zie Hof 's-Hertogenbosch 7 juli 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:2509, *TvHB* 2015, UDH:TvHB/2509, m.nt. M. van Schie. Het hof overwoog in kort geding dat een arbitraal vonnis (waarin het einde van de hoofdhurovereenkomst was vastgesteld) niet gelijk te stellen is met een vonnis ex art. 7:296 lid 5 BW. Het hof achtte hierbij van belang dat de arbiter had beslist 'als goede man naar billijkheid' en dat hij niet had getoetst op basis van, of naar analogie aan, art. 7:296 BW. De onderhuurder had dan ook niet de rechtsbescherming genoten die hij wel zou hebben genoten in het kader van de procedure ex art. 7:296 lid 1 BW. Een mijns inziens wezenlijk element waar het hof enkel terloops een opmerking over maakte, is de omstandigheid dat de hoofdhurovereenkomst verhuur van kale onbebouwde grond betrof. De hoofdhurovereenkomst werd kennelijk niet beheerst door titel 7.4.6 BW. Art. 7:306 lid 1 BW gold derhalve hoe dan ook niet; ik zou menen dat juist dit de dragende overweging had behoren te zijn waarom art. 7:306 lid 1 BW toepassing miste.

135. Vgl. ook Hof Amsterdam 29 november 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BU6343 (*Vertigo/Stichting Filminstituut Nederland*). Het filmmuseum (de onderverhuurder) zegde de onderhuurovereenkomst met Vertigo (de onderhuurder) op. Het filmmuseum zegde ook de hoofdhurover-

eenkomst met de gemeente op. Toen Vertigo niet instemde met de opzegging, startte het filmmuseum een huurbeëindigingsprocedure. Vertigo verdedigde dat art. 7:306 BW in deze procedure een rol speelde. Vertigo verdedigde dit omdat zij meende dat de belangen van de hoofdverhuurder (de gemeente) betrokken moesten worden bij het vraagstuk of de huurovereenkomst tussen het filmmuseum en Vertigo moest eindigen en dit zou via de toepasselijkheid van art. 7:306 BW kennelijk bewerkstelligd worden. Waarom Vertigo dit verdedigde is niet duidelijk. Vertigo kreeg in ieder geval tot in cassatie ongelijk (HR 17 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ4156 (*Vertigo/Stichting Filminstituut Nederland*)). Dit arrest bevestigt dat art. 7:306 lid 1 BW enkel van toepassing is als de hoofdhurovereenkomst eindigt door een huurbeëindigingsprocedure.

136. Zie *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 19 (nota naar aanleiding van het verslag). Zie ook Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/650. Anders

137. Zie *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, nr. 3, p.11 (MvT).

138. Ondanks dat het niet uit de wet, noch uit de wetsgeschiedenis volgt wanneer de onderhuurder hierover moet worden geïnformeerd, ligt het in de rede dat deze verplichting reeds vóór de totstandkoming van de onderhuurovereenkomst moet geschieden. Maar ook gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kunnen er zich ontwikkelingen voordoen die zien op de looptijd van de hoofdhurovereenkomst en welke van invloed (kunnen) zijn op de onderhuurovereenkomst. Het is aanneemelijk dat lid 2 ook daarop ziet. Voor huurovereenkomsten die voor 1 augustus 2003 in werking zijn getreden is

- b. als de onderverhuurder bij de beëindiging van de hoofdhuur en de bepaling van het tijdstip van ontruiming onvoldoende voor de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt.

Uitgaande van een ruimer toepassingsbereik van lid 2, dan lid 1, volgen hierna enkele situatieschetsen waarop sub b) ziet:

- a. de hoofdhuurder zegt de hoofdhurovereenkomst op, zonder met de onderhuurder afspraken te hebben gemaakt over de beëindiging van de onderhuurovereenkomst (of over voortzetting van die onderhuurovereenkomst door de hoofdverhuurder);¹³⁹
- b. de hoofdhuurder stemt in met een opzegging van de hoofdhurovereenkomst door de hoofdverhuurder zonder daarover op voorhand overeenstemming met de onderhuurder te hebben bereikt;
- c. de hoofdhuurder gedraagt zich niet zoals het een goed huurder betaamt, waardoor ontbinding van de hoofdhurovereenkomst ex art. 7:231 BW volgt;
- d. de hoofdhuurder wordt geconfronteerd met een opzegging van de hoofdhurovereen-

komst, hetgeen uiteindelijk leidt tot een vaststelling in rechte van de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst, zonder dat de onderhuurder hierover wordt geïnformeerd en waardoor hem de mogelijkheid is ontnomen zich tegen de beëindiging van de hoofdhuur te verzetten en/of tijdig op zoek te gaan naar een alternatieve ruimte;

- e. de onderverhuurder verzuimt rechtsmiddelen in te stellen zonder daarbij rekening te houden met de belangen van de onderhuurder die wel rechtsmiddelen wil instellen;¹⁴⁰

Zoals reeds aangehaald, dient er causaal verband te bestaan tussen het laakbare handelen van de onderverhuurder bij de beëindiging van de hoofdhuur en bepaling van het tijdstip van ontruiming en de schade die de onderhuurder daardoor lijdt. Als de onderverhuurder weliswaar verwijtbaar heeft gehandeld, maar welke niet zag op de beëindiging van de hoofdhuur, dan speelt lid 2 niet.

Deze schade kan, aldus de parlementaire geschiedenis, (bijvoorbeeld) bestaan uit het missen van de bedrijfsruimte over de periode dat de onderhuur zonder beëindiging van de hoofdhurovereenkomst zou hebben voortgeduurd. De schadevergoeding zal dan

van belang dat de regeling van art. 7:306 lid 2 BW niet kan zien op gedragingen van de hoofdhuurder van voor 1 augustus 2003, zie art. 208j Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Nu de onderhuurder zich kan beroepen op de rechten die hij geniet uit hoofde van Boek 6 BW, is de waarde van deze overgangsregeling meen ik beperkt.

139. In de situatie die hierna wordt geschetst, werd niet aangenomen dat de onderverhuurder onvoldoende voor de belangen van de onderhuurder had gewaakt, zie Hof Den Haag 16 juli 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:3720: nadat de onderverhuurder in eerste aanleg een verklaring voor recht tegen zich moest laten gelden inhoudende dat hij niet goed voor de belangen van zijn onderhuurder had gewaakt, kwam het hof in hoger beroep tot een ander oordeel. Het hof overwoog dat de belangen van de onderverhuurder bij beëindiging van de hoofdhurovereenkomst en franchiseovereenkomst zwaarder wogen dan de belangen van de onderhuurder bij voortzetting van de onderhuurovereenkomst. Als de onderverhuurder de hoofdhurovereenkomst niet zou hebben opgezegd, dan zou deze met een termijn van vijf jaar zijn verlengd terwijl de franchiseovereenkomst was geeïndigd. In de onderhuurovereenkomst was bepaald dat de onderhuurder het gehuurde moest gebruiken overeenkomstig de franchiseformule. Als de onderverhuurder de hoofdhurovereenkomst en onderhuurovereenkomst niet had opgezegd, dan zou de onderhuurder het gehuurde vervolgens zijn blijven gebruiken in strijd met de bestemmingsbepaling (omdat de onderhuurder in verband met het beëindigen van de franchise overeenkomst het gehuurde niet meer kon exploiteren overeenkomstig die bestemming). (Deze kwestie was het hoger beroep van de uitspraak: Ktr. Dordrecht 21 juni 2010, ECLI:NL:RBDOR:2010:BM8461, WR 2011/11.)

140. Zie Hof 's-Hertogenbosch 24 maart 2009, ECLI:NL:GHSHE:2009:BI6318, WR 2010/97 (*De Rode Sok*). In eerste aanleg werd de hoofdhurovereenkomst beëindigd. De onderhuurder (die ook was betrokken in de eerste aanleg) ging in hoger beroep, de onderverhuurder niet. Toen de appeltermijn voor die onderverhuurder was verstreken, stond onherroepelijk het einde van de hoofdhurovereenkomst vast en was het hoger beroep van de onderhuurder zinloos geworden (nu het einde van de hoofdhurovereenkomst, en daarmee van de onderhuurovereenkomst, een feit was). Zie ook Vzr. Ktr. 's-

Hertogenbosch 19 november 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:7330, WR 2016/51, m.nt. M.F.A. Evers. In deze laatste kwestie had de onderhuurder een executie kort geding opgestart tegen de hoofdverhuurder. Oorspronkelijk had de hoofdverhuurder een huurbeëindigingsprocedure gevoerd tegen de hoofdhuurder; ook de onderhuurder was betrokken in die procedure (gevorderd werd ontruiming van het gehuurde); de hoofdverhuurder won. De onderhuurder ging in hoger beroep, zodat het vonnis in eerste aanleg gedurende het appel niet in kracht van gewijsde ging. De onderverhuurder ging evenwel niet in hoger beroep. In het genoemde executie kort geding had de hoofdverhuurder in reconventie ontruiming van het gehuurde gevorderd. De voorzieningenrechter stelde in conventie vast dat de hoofdverhuurder het ontruimingsvonnis niet ten uitvoer mocht leggen gelet op het feit dat de onderhuurder in hoger beroep was gegaan (ex art. 350 lid 1 Rv.) In reconventie overwoog de voorzieningenrechter echter dat, nu de onderhuurovereenkomst het lot van de hoofdhurovereenkomst deelt en de onderverhuurder niet in hoger beroep was gekomen, vaststond dat de hoofdhurovereenkomst onherroepelijk was geeïndigd en daarmee dus ook de onderhuurovereenkomst. Het hoger beroep van de onderhuurder kon die rechtstoestand niet meer veranderen. In reconventie werd de onderhuurder dan ook veroordeeld om tot ontruiming over te gaan. Deze laatste twee Bossche casuïstieken vormen mijns inziens schoolvoorbeelden van omstandigheden waarin de onderverhuurder niet goed voor de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt. Of de onderverhuurder is veroordeeld tot schadevergoeding volgt niet uit deze uitspraken. In de kwestie die voorlag bij de Hoge Raad (HR 19 april 1984, ECLI:NL:HR:1985:AG2005, NJ 1985/580 (*Sier/Vetter*)) werd niet aangenomen dat de onderverhuurder onvoldoende voor de belangen van de onderhuurder had gewaakt door niet in hoger beroep te komen van het beëindigingsvonnis (dat de hoofdhurovereenkomst eindigde). De onderhuurder had namelijk pas een dag voor het verstrijken van de hoger beroep termijn (in de procedure betreffende de beëindiging van de onderhuurovereenkomst) zelf appel aangekend, met welk appel de onderverhuurder eerst na het verstrijken van de appeltermijn, betreffende de procedure die zag op de hoofdhurovereenkomst, bekend was geraakt.

mede kunnen bestaan uit de over die periode gederfde winst. Ook de volgende kostenposten zouden, aldus de wetgever, voor vergoeding in aanmerking kunnen komen, zelfs al worden de rechten van de onderhuurder uiteindelijk niet aangetast: de (extra) kosten die de onderhuurder te zijner verdediging heeft moeten maken die de onderverhuurder hem had kunnen besparen door zelf tijdig het nodige te doen of door de onderhuurder eerder te waarschuwen. Denk ook aan de situatie dat een niet meer af te wenden ontruiming niet tijdig is doorgegeven aan de onderhuurder, waardoor deze extra kosten heeft moeten maken om noodmaatregelen te treffen.¹⁴¹ De onderhuurder zal in ieder geval wel het causaal verband moeten aantonen tussen de door hem geleden schade en de niet-nakoming door de onderverhuurder van het bepaalde in art. 7:306 lid 2 BW. Of verhuis- en herinrichtingskosten met succes van de onderverhuurder gevorderd kunnen worden, zal afhangen van de vraag hoelang het gebruik van de bedrijfsruimte krachtens de onderhuur nog zou kunnen zijn voortgezet als de hoofdhuurovereenkomst niet zou zijn geëindigd.¹⁴²

De onderverhuurder is bevoegd, niet verplicht, de onderhuurder in de huurbeëindigingsprocedure op te roepen, voor zover de vordering tot beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst de belangen van de onderhuurder raakt, aldus lid 3.¹⁴³ De onderhuurder kan ook zelf vorderen zich te mogen voegen in de procedure (ex art. 217 Rv).

Teneinde de onderhuurder een reële mogelijkheid daartoe te bieden, is het van belang dat deze, zodra de onderverhuurder in rechte is betrokken, geïnformeerd wordt over het bestaan van de huurbeëindigingsprocedure. Mijns inziens verdient het vanuit het perspectief van de onderverhuurder de voorkeur de onderhuurder in de procedure te betrek-

ken. Zo wordt voorkomen dat de onderhuurder het standpunt in kan nemen dat de onderverhuurder in die procedure niet goed voor zijn belangen heeft gewaakt.¹⁴⁴

Art. 7:306 BW is van semi-dwingend recht zodat als partijen hiervan in het nadeel van de onderhuurder willen afwijken (zonder dreiging van vernietiging), de goedkeuring van de rechter nodig is.

2.3. Goedkeuring afwijkende bedingen?¹⁴⁵

Op grond van art. 7:291 lid 1 BW kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de bepalingen in titel 7.4.6 BW; gebeurt dat wel dan is die bepaling vatbaar voor vernietiging door de huurder. Een dergelijke bepaling is evenwel niet vernietigbaar als deze is goedgekeurd door de rechter. De rechter zal deze bepalingen kunnen goedkeuren (art. 7:291 lid 2 BW) als het beding de rechten die de huurder aan deze afdeling ontleent niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie is, in vergelijking met die van de verhuurder, zodanig dat deze in alle redelijkheid geen bescherming behoeven. Met de intrede van art. 7:306 BW (meer in het bijzonder lid 1) is de vraag reëel of er nog een noodzaak bestaat om overeenkomstig het bepaalde in art. 7:291 lid 2 BW goedkeuring te vragen aan de kantonrechter voor een bepaling in de onderhuurovereenkomst die erin voorziet dat de looptijd van de hoofdhuurovereenkomst parallel loopt aan die in de onderhuurovereenkomst.¹⁴⁶

In de rechtspraak worden geregeld dergelijke verzoeken afgewezen, onder verwijzing naar het ontbreken van de noodzaak voor een afwijking, gelet

141. Zie *Kamerstukken II 2000/01*, 26 932, nr. 5, p. 19 (nota naar aanleiding van het verslag).

142. Als de hoofdhuurovereenkomst is beëindigd in een huurbeëindigingsprocedure en in die procedure geen rekening is gehouden met de bevoegde onderhuurder, is het onder omstandigheden mogelijk dat de bevoegde onderhuurder deze vergoeding rechtstreeks van de hoofdverhuurder kan vorderen (ex art. 7:297 BW).

143. Zie bijvoorbeeld Ktr. Utrecht 15 mei 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:2244, waar de onderhuurder een procedure opstartte tegen zijn verhuurder, omdat zijns inziens deze onderverhuurder niet voldoende voor zijn belangen als onderhuurder had gewaakt in de (door de hoofdverhuurder geëntameerde) huurontbindingsprocedure; de huurovereenkomst was ontbonden omdat de ingebruikgeving aan de onderhuurder in strijd was met de hoofdhuurovereenkomst. De rechter kwam tot het oordeel dat de onderverhuurder wel goed voor de belangen van de onderhuurder had gewaakt (ondanks dat zulks niet was geschied op de wijze die de onderhuurder in gedachten had). Het verwijt dat de huurder de onderhuurder ten onrechte niet zou hebben opgeroepen in de procedure tot beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (ex art. 7:306 lid 3 BW) werd door de rechter gepasseerd met als argument dat art. 7:306 lid 3 BW een bevoegdheid maar geen verplichting is. Bovendien had de onderverhuurder de onderhuurder de mogelijkheid geboden zich aan haar zijde te voegen in de procedure over de hoofdhuurovereenkomst, hetgeen onderhuurder naast zich neer legde omdat zij wilde 'tussenkomen'. De onderhuurder werd dan ook in het ongelijk gesteld. Deze uitspraak is er

één uit een lange reeks van uitspraken die zijn gevoerd tussen Kippersluis Supermarkt Biltstraat BV (de onderhuurder) en Jumbo Supermarkten BV (voorheen Super De Boer Winkels BV).

144. Althans, kan de onderhuurder de hoofdhuurder dan niet verwijten in het verweer 'steken te hebben laten vallen'. Als de onderhuurovereenkomst door een ander huurregime wordt beheerd dan het regime van art. 7:290 BW, kan het eveneens zinvol zijn de onderhuurder op te roepen. Het ligt immers hoe dan ook op de weg van de onderverhuurder om te waken voor de belangen van de onderhuurder indien de hoofdhuurovereenkomst dreigt te worden beëindigd, ongeacht het regime van de hoofdhuur- en onderhuurovereenkomst.

145. Zie uitvoerig hierover A. de Fouw en K. Keij, 'Goedkeuring van afwijkende bedingen' in N. Amiel e.a. (red.) *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer; Den Hollander 2018, p. 245-283 en ter aanvulling daarop: I.C.K. Mol, 'De goedkeuring van afwijkende bedingen: watskebert?!', *TvHB* 2022/4, UDH:TvHB/52894, p. 261-275.

146. Uitgangspunt is dat een huurovereenkomst ex art. 7:290 BW in eerste instantie voor een termijn van twee keer vijf jaar wordt gesloten (zie art. 7:292 BW). Omdat het huurregime van art. 7:290 BW, in de eerste tien jaar periode, gebonden is aan strikte termijnen, kunnen partijen de duur van de onderhuurovereenkomst niet zonder meer laten aansluiten op die van (een al lopende) de hoofdhuurovereenkomst (althans niet als de duur daarmee afwijkt van het wettelijke systeem). Doen partijen dat wel, zonder goedkeuring van de kantonrechter, dan is die looptijdbepaling vatbaar voor vernietiging.

op het bepaalde in art. 7:306 lid 1 BW.¹⁴⁷ Zo op het eerste gezicht lijkt dit logisch, maar er zijn omstandigheden denkbaar waarbij de onderverhuurder er belang bij heeft om deze looptijden parallel te laten lopen, bijvoorbeeld omdat de onderverhuurder de mogelijkheid wenst te hebben om de (hoofd)huurovereenkomst *zelf* op te zeggen tegen het einde van de met de hoofdverhuurder overeengekomen duur of omdat het huurregime van de hoofdhuurovereenkomst een andere is dan dat van de 290-onderhuurovereenkomst

Vanuit huurprijsperspectief kan het zinvol zijn om de hoogtes van de huurprijzen en/of de huurprijswijzigingsmomenten in de hoofd- en onderhuurovereenkomst parallel te laten lopen.¹⁴⁸ Als het de bedoeling van de onderverhuurder en de onderhuurder is dat de huurprijs in de onderhuur gelijk is en blijft aan die in de hoofdhuurovereenkomst, zullen partijen afspraken moeten maken die dit als effect hebben. Denk aan de clausule dat zodra de huurprijs in de hoofdhuurovereenkomst wijzigt, deze wijziging één op één kan worden doorgevoerd in de onderhuurovereenkomst en dat de onderhuurder (en onderverhuurder) niet de mogelijkheid heeft (hebben) om (jegens elkaar) een beroep te kunnen doen op de systematiek van art. 7:303 en 7:304 BW. Ten behoeve van de onderhuurder (en teneinde de kansen op goedkeuring te vergroten) zou dan kunnen worden ingebouwd dat, zodra de onderhuurder wenst dat in de hoofdhuurovereenkomst een herziening volgt, de onderverhuurder dit in gang zet. Van belang is in ieder geval dat de ter goedkeuring voor te leggen bedingen de positie van de onderhuurder niet uithollen en dat recht wordt gedaan aan de criteria uit art. 7:291 lid 2 BW. Het zal afhankelijk zijn van de feiten en omstandigheden of de betreffende bepalingen worden goedgekeurd.¹⁴⁹

2.4. De invloed van een onderhuurovereenkomst op de huurprijsherzieningsprocedure ex art. 7:303 BW

In een huurprijsherzieningsprocedure kan de hoogte van de huurprijs in de onderhuurovereenkomst betreffende een 290-bedrijfsruimte, een rol spelen bij de bepaling van de gemiddelde huurprijs van 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse' in de zin van art. 7:303 lid 2 BW. In HR 28 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE2345,

WR 2002/64 (Blok/Kühlman Beheer) was een 'vergelijkbare bedrijfsruimte' (dit betrof dus niet het gehuurde) gedeeltelijk in gebruik bij een hoofdhuurder en gedeeltelijk in gebruik bij een onderhuurder. De Hoge Raad overwoog dat wanneer "(...) *slechts een gedeelte van een in zijn geheel verhuurde bedrijfsruimte als vergelijkbare bedrijfsruimte in de zin van art. 7A:1631a lid 8 BW kan worden aangemerkt, de huurprijs van dat gedeelte alleen dan kan worden betrokken bij de bepaling van de gemiddelde huurprijs als bedoeld in dit artikellid, indien deze naar objectieve maatstaven kan worden afgeleid van de huurprijs van de gehele bedrijfsruimte. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de verschillen in kwaliteit van de verschillende bedrijfsruimte, daaronder begrepen de door de hoofdhuurder zelf gebruikte en vergelijkbaar geachte bedrijfsruimte. Ook de huurprijzen van de in onderhuur gegeven bedrijfsruimte kunnen daarbij van belang zijn, zij het dat dan tevens gelet moet worden op de wijze waarop en de omstandigheden waaronder deze tot stand zijn gekomen.*" (r.o. 3.5).

Het is vaste rechtspraak¹⁵⁰ dat verbeteringen die op kosten van de huurder zijn aangebracht buiten beschouwing dienen te blijven bij de bepaling van een nieuwe huurprijs. In 1991 overwoog de Hoge Raad dat, in de hoofdhuurrelatie, verbeteringen aan het gehuurde die op kosten van de onderhuurder aan het gehuurde zijn aangebracht, gelijk dienen te worden gesteld aan verbeteringen die op kosten van de huurder zijn aangebracht.¹⁵¹ Ook die werkzaamhe-

147. Zie bijv. Ktr. Eindhoven 10 februari 2009, ECLI:NL:RBSHE:2009:BH4055, *Prg.* 2009/65 en Ktr. Eindhoven 22 juli 2009, ECLI:NL:RBSHE:2009:BJ4275. Kantonrechter 's-Hertogenbosch oordeelde (uiteindelijk) anders op 1 februari 2010 (ECLI:NL:RBSHE:2010:BL5204) en 23 december 2009 (ECLI:NL:RBSHE:2009:BL5207). Partijen verzochten onder meer om goedkeuring van een bepaling die inhield dat de onderhuurovereenkomst eindigde zodra de hoofdhuurovereenkomst eindigde. De kantonrechter wees partijen op het bepaalde in art. 7:306 BW met de stelling dat goedkeuring niet nodig was omdat partijen dit wilden: tegen het einde van de looptijd, zou de onderhuurder naar alle waarschijnlijkheid ook weg willen in verband met een renovatie die zich te zijner tijd zou voordoen en de onderhuurder niet alleen in het winkelcentrum wilde achterblijven. De kantonrechter honoreerde het verzoek.

148. Rb. Midden-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:6412. Verhuurder vorderde in conventie vaststelling dat de huurovereenkomst na opzegging was beëindigd. In reconventie vorderde de huurder verlaging van de huurprijs ex art. 7:303 BW. Huurder verhuurde de bedrijfsruimte onder. De vordering in conventie werd afgewezen, mede gelet op de belangen van de onderhuurder. De vordering tot huurprijsverlaging in reconventie werd toegewezen. De verhuurder verlangde dat de huurprijs in de onderhuur ook zou worden verlaagd. De

kantonrechter schoof dit argument terzijde nu de hoofdhuurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst niet aan elkaar waren gekoppeld. Daarbij overwoog de kantonrechter nog dat voor zover verhuurder met dit argument een beroep op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid had willen doen, hij daarvoor onvoldoende had gesteld. Deze verhuurder had er dan ook belang bij gehad om met het verlenen van toestemming voor de onderverhuur, te verlangen dat de huurprijs in de onderhuurovereenkomst nooit hoger mag zijn dan de huurprijs in de hoofdhuurovereenkomst. De afspraak die partijen in de onderhuurovereenkomst hiertoe zouden maken, had dan (naar het zich laat aanzien) ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de kantonrechter ex art. 7:291 BW.

149. Zie A. de Fouw en K. Keij, 'Goedkeuring van afwijkende bedingen' in N. Amiel e.a. (red.) *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer; Den Hollander 2018, p. 245-283 en I.C.K. Mol, 'De goedkeuring van afwijkende bedingen: watskebert?!', *TvHB* 2022/4, UDH:TvHB/52894, p. 261-275.

150. Zie HR 24 december 1976, ECLI:NL:HR:1976:AC5856, NJ 1977/264, m.nt. P.A. Stein (Veldman/Van Dijken).

151. Zie HR 8 juli 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0318, NJ 1991/763 (*Krijnen/Eemnes*). Zie J.P.H. Jacobs en M. Cohen, 'Huurprijsherziening bedrijfsruimte' in N. Amiel e.a. (red.) *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer; Den Hollander 2018, p. 209-243.

den behoren derhalve buiten de huurprijsherziening te worden gelaten.¹⁵²

3. De positie van de onderhuurder van een 230a-ruimte

In relatie tot de onderverhuurder geniet de onderhuurder als vanzelfsprekend de mogelijkheid om zich te beroepen op zijn ontruimingsbeschermingsrecht als de onderhuurovereenkomst eindigt (van rechtswege of na opzegging) en de ontruiming wordt aangezegd. In geval van bevoegde onderverhuur, spelen de belangen van de bevoegde onderhuurder ook een rol bij de beantwoording van de vraag of het verzoek tot verlenging van de ontruimingsbescherming dient te worden gehonoreerd (zie art. 7:230a lid 4 BW): *“Het verzoek wordt slechts toegewezen indien de belangen van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdelijk is onderverhuurd, door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. (...)”* Zie bijv. de uitspraak van de Kantonrechter Haarlem van 24 augustus 2011,¹⁵³ waar sprake was van bevoegde onderverhuur en de ontruimingstermijn werd verlengd met één jaar in verband met de belangen van de onderhuurder. In die zaak was er geen sprake van een contractueel verbod, zodat aan de hand van art. 7:221 BW werd beoordeeld of de huur al dan niet bevoegdelijk was aangegaan. Ten opzichte van de Huurwet (oud) is in art. 7:230a lid 4 BW tot uiting gebracht dat ook de belangen van de bevoegde onderhuurders in de afweging moeten worden betrokken.¹⁵⁴ Nu de ‘bevoegde onderhuurder’ op diverse plaatsen in de wetgeving een plek heeft verworven, is het logisch dat ook in dit artikel deze onderhuurder een rol is gaan spelen. Deze onderhuurder heeft evenwel niet het recht om zelf een verzoekschrift tot verlenging van de ontruimingsbeschermingsperiode in te dienen in de hoofdhuurrelatie, indien de hoofdverhuurder de hoofdhurovereenkomst heeft opgezegd en de ontruiming heeft aangezegd. Omdat de 230a-onderverhuurder ook voor de

belangen van zijn onderhuurders moet waken, ligt het in de rede dat hij de onderhuurders betreft in de verzoekschriftprocedure tot verlenging van de ontruimingsbescherming. Als de onderverhuurder voor zichzelf niet een dergelijke procedure wenst te starten, is het aan te bevelen de onderhuurder te verzoeken of hij dat wel wenst. Als de onderverhuurder geen verzoekschriftprocedure wenst te starten, terwijl de onderhuurder dat wel wenst, kan de onderhuurder de onderverhuurder in een voorlopige voorziening trachten te ‘dwingen’ een dergelijk verzoek in te dienen.

Als de hoofdverhuurder tot opzegging van de hoofdhurovereenkomst is overgegaan, ligt het in de rede dat ook de onderverhuurder tot opzegging van de onderhuurovereenkomst overgaat. Laat de onderverhuurder dat achterwege, waardoor de hoofdhurovereenkomst eindigt, terwijl de onderhuurovereenkomst in stand blijft, zal de onderverhuurder zijn verplichtingen onder de onderhuurovereenkomst niet meer kunnen nakomen en dreigt een tekortkoming van de onderverhuurder in de onderhuurovereenkomst (zie voor meer hierover § 1.9 en § 1.10). Als de termijn waarbinnen de onderverhuurder een verzoekschriftprocedure ex art. 7:230a BW behoort in te dienen verstrijkt voordat de onderhuurder een verzoekschriftprocedure behoeft in te dienen in de onderhuurovereenkomst, is het aan te bevelen in de hoofdhurovereenkomst een voorwaardelijke verzoekschriftprocedure op te starten (onder de voorwaarde dat de onderhuurder in de onderhuurrelatie een verzoekschriftprocedure ex art. 7:230a lid 1 BW opstart). Als de onderhuurder deze verzoekschriftprocedure in de onderhuurrelatie eerder opstart, dan is het aan te bevelen bij het redigeren van de verzoekschriftprocedure in de hoofdhurovereenkomst, (ook) aan te sluiten bij de argumenten in de onderhuurovereenkomst alsmede te verlangen deze verzoekschriftprocedures gevoegd te behandelen ex art. 285 Rv (ongeacht of de onderhuurovereenkomst onbevoegd is gesloten).

152. Zie de annotatie van J. Nijsten bij Hof 's-Hertogenbosch 4 april 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1466 in *TvHB* 2017, UDH:TvHB/14397 waarin hij (mijns inziens terecht) verdedigt: *“Als een huurder verslechtingen in de huurwaarde aanbrengt, moet hetzelfde gelden. Immers, als de verslechtingen voor rekening van de huurder en dus niet voor reke-*

ning van de verhuurder zijn aangebracht, is het niet redelijk dat de huurder in de vorm van een lagere huurprijs een vergoeding voor die verslechtingen ontvangt.”

153. Ktr. Haarlem 24 augustus 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BU9595.

154. Zie *Kamerstukken II* 1999/00, 26932, nr. 3, p. 12 (MvT).