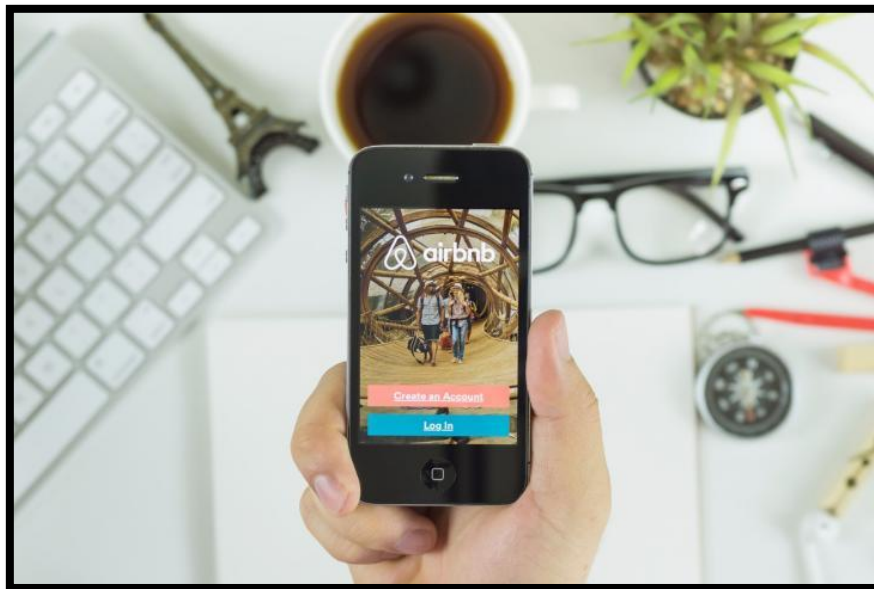




Een onderzoek naar de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst wegens onrechtmatig onderverhuur van een woonruimte via Airbnb



Naam : C.R. (Roel) van Bommel
Studentnummer : 1640151

Cursus : Onderzoeksrapport afstuderen
Cursuscode : ADR-HBRV-407-16

Afstudeerbegeleider : Mevr. mr. S. Lucassen
Datum : 6 oktober 2017
Versienummer : 1

Hogeschool Utrecht
Faculteit voor Maatschappij & Recht
Instituut voor Recht
HBO-Rechten voltijd

Een onderzoek naar de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst wegens onrechtmatig onderverhuur van een woonruimte via Airbnb

In hoeverre is het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, gezien de huidige jurisprudentie, dusdanig ernstig dat de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden?

Naam : C.R. (Roel) van Bommel
Studentnummer : 1640151

Cursus : Onderzoeksrapport afstuderen
Cursuscode : ADR-HBRV-407-16

Afstudeerbegeleider : Mevr. mr. S. Lucassen
Opdrachtgever : Van Dorsten Advocaten
Datum : 6 oktober 2017
Versienummer : 1

Hogeschool Utrecht
Faculteit voor Maatschappij & Recht
Instituut voor Recht
HBO-Rechten voltijd

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport ‘*Een onderzoek naar de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst wegens onrechtmatig onderverhuur van een woonruimte via Airbnb*’. Dit onderzoeksrapport heb ik geschreven in het kader van het afstuderen aan de Hogeschool Utrecht voor de opleiding HBO-Rechten. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Van Dorsten Advocaten te Amsterdam.

Graag wil ik in dit voorwoord iedereen uit mijn omgeving bedanken voor hun steun tijdens het schrijven van het onderzoeksrapport. Daarnaast wil ik mevrouw mr. S. Lucassen in het bijzonder bedanken voor de begeleiding tijdens het schrijven van het onderzoeksrapport. Zonder jullie steun had ik nooit dit onderzoeksrapport kunnen opleveren. Mijn dank hiervoor!

Roel van Bommel

Utrecht, oktober 2017

Inhoudsopgave:

Samenvatting	5
Hoofdstuk 1: Inleiding	7
1.1 Probleembeschrijving	7
1.2 Doelstelling	8
1.3 Centrale vraag.....	9
1.4 Deelvragen.....	9
1.5 Onderzoeksstrategie	9
1.6 Bronnen en methode.....	9
1.7 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2: Airbnb in de praktijk	11
2.1 Het fenomeen ‘Airbnb’	11
2.2 (Onder)verhuren van een woonruimte.....	11
2.3 Ongewenste gevolgen.....	12
2.4 Optreden tegen onrechtmatig onderverhuur	12
2.5 Tussenconclusie.....	13
Hoofdstuk 3: Tekortkoming in de nakoming	14
3.1 Niet-nakoming in het huurrecht.....	14
3.2 Onderverhuur in de wet	15
3.3 Huurovereenkomst en algemene voorwaarden.....	16
3.4 Goed huurderschap	17
3.5 Gevolgen voor de verhuurder	18
3.6 Tussenconclusie.....	19
Hoofdstuk 4: Proportionaliteit	21
4.1 Bescherming van de huurder	21
4.2 De tenzij-bepaling	21
4.3 Tussenconclusie.....	22
Hoofdstuk 5: Beslissing van de rechter	24
5.1 Duur van de huurovereenkomst.....	24
5.2 Duur en frequentie van het onderverhuur.....	24
5.3 Bedrijfsmatig karakter	25
5.4 Waarschuwing	26
5.5 Hoofdverblijf in de woonruimte	27
5.6 Overlast	27
5.7 Bewust van onrechtmatigheid	28
5.8 Gevolgen van ontbinding	29

5.9 Tussenconclusie.....	30
Hoofdstuk 6: Conclusie	31
Literatuurlijst en bronvermelding.....	33
Literatuur	33
Jurisprudentie	34
Overige bronnen	35
Bijlage	36
Checklist.....	36

Samenvatting

Airbnb is een online marktplaats waar mensen een woonruimte kunnen (ver)huren. Deze online marktplaats heeft zich in Nederland tot een populair fenomeen ontwikkeld. Toch heeft dit populaire fenomeen ook een keerzijde, want Airbnb veroorzaakt in Nederland veel problemen. Een veelvoorkomend probleem doet zich voor binnen de huursector en betreft het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte door een huurder aan een derde. Dit wordt in de praktijk ook wel onderverhuur genoemd.

Het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb is veelal in strijd met de wet of de huurovereenkomst, waardoor het vaak een tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst oplevert in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW. Een dergelijke tekortkoming in de nakoming kan op verschillende gronden rusten, namelijk:

1. Het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW;
2. Een bepaling uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden;
3. Het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW.

Een schending van voornoemde gronden levert dus een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst op in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW. De verhuurder kan dan op grond van artikel 7:231 lid 1 BW ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter. Een dergelijke vordering dient op grond van artikel 6:265 lid 1 BW wel proportioneel zijn, wil de rechter overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Uit de huidige jurisprudentie blijkt dat rechters uiteenlopend oordelen over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatige onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Zij baseren hun beslissing op bepaalde omstandigheden, waardoor er een soort toetsingskader lijkt te ontstaan.

De opdrachtgever in dit onderzoek is advocatenkantoor Van Dorsten Advocaten. Voor dit advocatenkantoor is het niet geheel duidelijk welke omstandigheden een rechter meeweegt in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW vanwege het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Hierdoor dient er in dit onderzoeksrapport een antwoord te worden gegeven op de volgende centrale vraag:

‘In hoeverre is het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, gezien de huidige jurisprudentie, dusdanig ernstig dat de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden?’

De volgende omstandigheden kan een rechter meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb:

1. De duur van de huurovereenkomst;
2. De duur en frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden;
3. Het (mogelijk) bedrijfsmatige karakter van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden;

4. Het staken of voortzetten van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, na het ontvangen van een waarschuwing van de verhuurder;
5. Het hoofdverblijf, ten tijde van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden, in de woonruimte houden of elders verblijven.
6. De (eventuele) aanwezigheid van overlast;
7. Het bewust of onbewust zijn van de tekortkoming in de nakoming wegens het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden;
8. De gevolgen die een ontbinding van de huurovereenkomst, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, met zich mee brengt voor de huurder.

Het is volledig afhankelijk van de omstandigheden die de huurder en verhuurder bij de rechter aanvoeren, om te kunnen beoordelen of het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb dusdanig ernstig is dat de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden. Van Dorsten Advocaten kan de (als bijlage) bijgevoegde checklist raadplegen, om te kunnen inschatten of een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, door de rechter zal worden toegewezen.

Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit hoofdstuk wordt door middel van een probleembeschrijving (1.1) duidelijk gemaakt wat de doelstelling (1.2) en centrale vraag (1.3) van het onderzoeksrapport zijn. Om de doelstelling te kunnen behalen en de centrale vraag te kunnen beantwoorden moeten een viertal deelvragen (1.4) worden beantwoord. De onderzoeksstrategie (1.5), bronnen en methode (1.6) die hierbij zijn toegepast staan ook in dit hoofdstuk vermeld. Tenslotte wordt het hoofdstuk afgesloten met een leeswijzer (1.7).

1.1 Probleembeschrijving

Airbnb is een online marktplaats waar mensen over de hele wereld privéaccommodaties kunnen (ver)huren, en is al in meer dan 65.000 steden en 191 landen actief. Ook in Nederland is Airbnb actief en tevens uitermate populair. Bijvoorbeeld in Amsterdam huurden alleen al in 2015 maar liefst 600.000 toeristen een woonruimte middels Airbnb.¹ Toch heeft dit populaire fenomeen ook een keerzijde, want Airbnb veroorzaakt in Nederland veel problemen.

Een veelvoorkomend probleem doet zich voor binnen de huursector en betreft het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte door een huurder aan een derde. Dit wordt in de praktijk ook wel onderverhuur genoemd. De wet verbiedt nagenoeg iedere vorm van onderverhuur. Toch worden er in de praktijk nog steeds veel woonruimtes via Airbnb, al dan niet onrechtmatig, onderverhuurd.²

De wet regelt in artikel 7:244 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) dat de huurder van een woonruimte (hieronder vallen zowel zelfstandige woningen als niet-zelfstandige woningen) onbevoegd is om het gehuurde aan een derde onder te verhuren. Hierop kent diezelfde wettelijke bepaling een uitzondering, namelijk wanneer de huurder zijn hoofdverblijf in een zelfstandige woning houdt. In dat geval is de huurder wel bevoegd om een deel van zijn zelfstandige woning onder te verhuren aan een derde en is toestemming van de verhuurder niet vereist.

Voornoemde wettelijke bepaling is van regelend recht, waardoor huurder en verhuurder in een huurovereenkomst te allen tijde afwijkende afspraken mogen maken. In veel huurovereenkomsten, althans de daarvan onderdeel uitmakende algemene voorwaarden, wordt aan de huurder de bevoegdheid toegekend om het gehuurde aan een derde onder te verhuren mits de verhuurder daarvoor voorafgaand schriftelijke toestemming heeft verleend.³ Wanneer een huurder zonder toestemming van de verhuurder de woonruimte onderverhuurt aan een derde, handelt hij dus veelal in strijd met hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald. Hierdoor is er sprake van een tekortkoming in de nakoming in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW. De verhuurder kan dan op grond van artikel 7:231 lid 1 BW ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter. Uiteraard is opzegging ook nog een mogelijkheid om een huurovereenkomst te beëindigen. Maar deze mogelijkheid blijft buiten beschouwing, omdat hier geen rechterlijke toetsing aan te pas komt.

Op het moment dat een verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vordert bij de rechter, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb door de huurder aan een derde, dient de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 BW te beoordelen of

¹ Barkhuysen, *NJB* 2016/1999, p. 2887.

² Ulrici, *RVR* 2015/23, p. 88.

³ Terwee, *RVR* 2016/86, p. 637.

de tekortkoming in de nakoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.⁴ De rechter dient dus aan de hand van de omstandigheden van het geval te beoordelen of het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb dusdanig ernstig is dat de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden.

Uit de huidige jurisprudentie blijkt dat rechters uiteenlopend oordelen over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens het onrechtmatige onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Zo heeft de rechtbank Amsterdam op 7 juli 2015 een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst toegewezen.⁵ Terwijl de rechtbank Amsterdam op 30 mei 2016 eenzelfde soort vordering heeft afgewezen.⁶ Ondanks dat de oordelen van de rechter in deze uitspraken verschillend zijn, lijkt er toch een soort toetsingskader te ontstaan waar rechters hun uitspraken op baseren. Enkele voorbeelden van omstandigheden die rechters vaak meewegen in hun uitspraken zijn: de gevolgen van een ontbinding van de huurovereenkomst voor de huurder, en de duur en frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb.

De opdrachtgever in dit onderzoek is advocatenkantoor Van Dorsten Advocaten. Zij staan vaak verhuurders bij in zaken waarin ontbinding van de huurovereenkomst, wegens onrechtmatig onderverhuur van een woonruimte via Airbnb, wordt gevorderd. Voor dit advocatenkantoor is het niet geheel duidelijk welke omstandigheden een rechter meeweegt in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst vanwege het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Hierdoor kunnen zij hun cliënten niet van een gedegen advies voorzien en niet optimaal bijstaan tijdens een eventuele gerechtelijke procedure. Het is dus voor Van Dorsten Advocaten van belang om te weten in hoeverre het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb dusdanig ernstig is dat de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden. Door hierover in dit onderzoeksrapport een oordeel te vellen en een checklist op te stellen wordt het voor Van Dorsten Advocaten gemakkelijk om in te schatten of een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, door de rechter zal worden toegewezen.

1.2 Doelstelling

Op 6 oktober 2017 wordt een onderzoeksrapport opgeleverd aan Van Dorsten Advocaten, waaruit blijkt in hoeverre het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb dusdanig ernstig is dat de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden. Door hierover in dit onderzoeksrapport een oordeel te vellen en een checklist op te stellen wordt het voor Van Dorsten Advocaten gemakkelijk om in te schatten of een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, door de rechter zal worden toegewezen. Hierdoor kan dit advocatenkantoor hun cliënten van een gedegen advies voorzien en optimaal bijstaan tijdens een eventuele gerechtelijke procedure.

⁴ Westhoff, *RVR* 2015/86, p. 562-563.

⁵ Rb. Amsterdam (vzr.) 7 juli 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:4335, r.o. 4.7.

⁶ Rb. Amsterdam (ktr.) 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568, r.o. 10.

1.3 Centrale vraag

In hoeverre is het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, gezien de huidige jurisprudentie, dusdanig ernstig dat de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden?

1.4 Deelvragen

Om tot een antwoord op de centrale vraag te kunnen komen, moet de volgende vier deelvragen worden beantwoord:

1. Hoe is de huidige praktijksituatie rondom het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?
2. Wanneer levert het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW en wat zijn hiervan de gevolgen voor de verhuurder?
3. Wat wordt er verstaan onder de proportionaliteit van een rechterlijke vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?
4. Welke omstandigheden weegt een rechter mee in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

1.5 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksstrategie waar in dit onderzoek gebruik van is gemaakt betreft een rechtsbronnen- en literatuuronderzoek. Bij deze strategie worden schriftelijke bronnen gezocht en geraadpleegd. Vervolgens worden deze bronnen geanalyseerd, vergeleken en geïnterpreteerd.⁷ Gezien de relevantie van de wet, jurisprudentie en literatuur in dit onderzoek, is een rechtsbronnen- en literatuuronderzoek de meest geschikte onderzoeksstrategie.

1.6 Bronnen en methode

De bronnen die in dit onderzoek zijn geraadpleegd zijn: rechtsbronnen en literatuur. Door meerdere soorten bronnen te raadplegen, worden verschillende kanten van de betreffende kwestie belicht. De onderzoeksmethode die op deze bronnen is toegepast is de inhoudsanalyse. Deze methode heeft als doel om bestaand materiaal (zoals de wet, jurisprudentie en literatuur) te analyseren, waardoor de eerder genoemde centrale vraag kan worden beantwoord.⁸

1.7 Leeswijzer

Om tot een antwoord op de centrale vraag te kunnen komen, moeten eerst een viertal deelvragen worden beantwoord. In ieder hoofdstuk wordt daarom afzonderlijk een deelvraag beantwoord door middel van een tussenconclusie. Zo gaat hoofdstuk 2 in op de huidige praktijksituatie rondom het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 uitgelegd wanneer het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst oplevert in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW en wat hiervan de gevolgen zijn voor de verhuurder. In hoofdstuk 4 wordt verklaard wat er wordt verstaan onder de proportionaliteit van een rechterlijke

⁷ Schaaijk, van, 2011, p. 79.

⁸ Schaaijk, van, 2011, p. 88.

vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. In hoofdstuk 5 komen de omstandigheden naar voren die een rechter meeweegt in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Tenslotte wordt er in de conclusie een antwoord gegeven op de eerder genoemde centrale vraag. De checklist is als bijlage bijgevoegd in dit onderzoeksrapport.

Hoofdstuk 2: Airbnb in de praktijk

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: hoe is de huidige praktijksituatie rondom het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

Verschillende aspecten van deze kwestie worden in dit hoofdstuk besproken. Allereerst wordt het fenomeen ‘Airbnb’ (2.1) kort toegelicht. Vervolgens wordt uitgelegd hoe het (onder)verhuren van een woonruimte via Airbnb werkt (2.2). Ook worden de ongewenste gevolgen van Airbnb (2.3) kort besproken en wordt uitgelegd hoe er wordt opgetreden tegen het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb (2.4). Tenslotte wordt het hoofdstuk afgesloten met een tussenconclusie, waarin de deelvraag wordt beantwoord (2.5).

2.1 Het fenomeen ‘Airbnb’

In 2007 kwamen twee Amerikaanse studenten op het idee om slaapplekken op luchtbedden te verhuren in hun woning. Zij bouwden daarvoor een eenvoudige website. Nu, tien jaar later, is Airbnb uitgegroeid tot een online marktplaats waar mensen over de hele wereld privéaccommodaties kunnen (ver)huren. Airbnb is al in meer dan 65.000 steden en 191 landen actief, en is daarmee wereldwijd uiterst populair.⁹ Alleen al afgelopen zomer (1 juni 2017 tot en met 31 augustus 2017) huurden 45 miljoen mensen een woonruimte via Airbnb.¹⁰

Ook in Nederland is Airbnb populair, en deze populariteit neemt alleen maar toe. Zo huurden in 2012 nog maar 75.000 mensen in Nederland een woonruimte via Airbnb, terwijl in 2016 al 1,4 miljoen mensen in Nederland een woonruimte via Airbnb huurden.¹¹ De populariteit van de online marktplaats is voornamelijk merkbaar in grote steden als: Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Bijvoorbeeld in Amsterdam huurden alleen al in 2015 maar liefst 600.000 toeristen een woonruimte via Airbnb.¹² In Nederland is Airbnb dus uitgegroeid tot een populair fenomeen, en het lijkt erop dat dit niet snel zal veranderen.

2.2 (Onder)verhuren van een woonruimte

De populariteit van Airbnb is onder meer te verklaren door het gemak en de eenvoud waarmee een woonruimte kan worden (onder)verhuurd. Het (onder)verhuren van een woonruimte via Airbnb werkt als volgt.¹³

Allereerst dient de verhuurder op de website van Airbnb een profiel aan te maken. Gegevens als zijn naam, telefoonnummer en e-mailadres worden in dit profiel opgenomen. Hierna kan de verhuurder een advertentie van een woonruimte op de website van Airbnb plaatsen. Hij dient hierbij bijzonder gedetailleerde informatie (zoals de huurprijs, beschikbaarheid en faciliteiten) over de woonruimte te vermelden, zodat een potentiële huurder precies weet wat voor woonruimte hij huurt.

Vervolgens kan een potentiële huurder de woonruimte voor de gewenste periode reserveren door direct te betalen via de website van Airbnb. De verhuurder kan binnen 24 uur de reservering annuleren. Hierna is de verhuurder verplicht om de woonruimte voor de overeengekomen periode in gebruik te geven aan de huurder. Na afloop biedt Airbnb de huurder de mogelijkheid om een recensie achter te laten over de verhuurder en zijn

⁹ Barkhuysen, *NJB* 2016/1999, p. 2887.

¹⁰ ‘Summer Travel Trends Recap 2017’, *Airbnb* 31 augustus 2017, press.airbnb.com.

¹¹ V. Sondermeijer, ‘Airbnb: in 2016 1,4 miljoen Nederlandse boekingen’, *NRC* 21 februari 2017, nrc.nl.

¹² Barkhuysen, *NJB* 2016/1999, p. 2887.

¹³ Meijerink, *WR* 2016/111, p. 524.

woonruimte. Dit systeem zorgt ervoor dat het voor toekomstige huurders duidelijk wordt welke woonruimtes door anderen worden aangeraden of juist afgeraden.

2.3 Ongewenste gevolgen

Het (onder)verhuren van een woonruimte via Airbnb lijkt op het eerste gezicht volkomen onschuldig. Toch brengt Airbnb, door het gemak en de eenvoud waarmee een woonruimte wordt (onder)verhuurd, ook veel ongewenste gevolgen met zich mee.¹⁴ Deze gevolgen zijn onder te verdelen in twee categorieën, namelijk gevolgen die op microniveau plaatsvinden en gevolgen die op macroniveau plaatsvinden.¹⁵

Op microniveau kan worden gedacht aan ongewenste gevolgen als overlast, brandonveilige situaties en het onttrekken van woonruimtes aan de (schaarse) woningvoorraad. Verder is er ook vaak sprake van oneerlijke concurrentie voor de hotelbranche en wordt er vrijwel geen toeristenbelasting betaald. Het (onder)verhuren van een woonruimte via Airbnb brengt op microniveau dus veel ongewenste gevolgen met zich mee.

Op macroniveau vindt misschien nog wel het meest ingrijpende gevolg plaats, namelijk de verandering van het woon- en leefklimaat in, met name, historische binnensteden met een grote toeristische aantrekkingskracht. De oorspronkelijke bewoners trekken dan weg uit de binnenstad en (onder)verhuren hun woonruimte via Airbnb aan derden. Het is onwenselijk als er in de gehele binnenstad (bijna) alleen nog maar toeristen wonen/verblijven.

2.4 Optreden tegen onrechtmatig onderverhuur

Gevolgen als het onttrekken van woonruimtes aan de (schaarse) woningvoorraad en de verandering van het woon- en leefklimaat in historische binnensteden met een grote toeristische aantrekkingskracht, ontstaan onder andere doordat huurders hun woonruimte via Airbnb aan derden onderverhuren, terwijl zij zelf ergens anders verblijven. Verhuurders onderverhuren hun woonruimte dan enkel met het oog op het genereren van extra inkomsten.¹⁶

Tegen deze ongewenste praktijken treden verhuurders doorgaans hard op. Verhuurders kunnen hiertegen enkel optreden, indien het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb onrechtmatig is. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een tekortkoming in de nakoming.¹⁷ In het volgende hoofdstuk is uitgebreid uitgelegd wanneer hier sprake van is.

Wanneer het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte, door bijvoorbeeld overlast, bij de verhuurder onder de aandacht komt, kan hij hiertegen op verschillende manieren optreden. De verhuurder kan een waarschuwing geven, de huurovereenkomst opzeggen of ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter. Daarnaast kan hij ook een boete opleggen aan de huurder en een schadevergoeding wegens onrechtmatig verkregen winst vorderen.¹⁸ In het volgende hoofdstuk wordt ook hierop nader ingegaan.

¹⁴ Ulrici, *RVR* 2015/23, p. 88.

¹⁵ Grundmeijer & Minderhoud, *Gst.* 2014/48, p. 47.

¹⁶ M. Vreeswijk, 'Short stay verhuur van een huurwoning', *Flinck Advocaten* 26 oktober 2015, flinckadvocaten.nl.

¹⁷ Terwee, *RVR* 2016/86, p. 637.

¹⁸ Terwee, *RVR* 2016/86, p. 637-638.

2.5 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: hoe is de huidige praktijksituatie rondom het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

Airbnb is een online marktplaats waar mensen over de hele wereld privéaccommodaties kunnen (ver)huren. In Nederland is Airbnb uitgegroeid tot een populair fenomeen. Dit is onder meer te verklaren door het gemak en de eenvoud waarmee een woonruimte kan worden (onder)verhuurd. Toch brengt Airbnb ook veel ongewenste gevolgen met zich mee, namelijk:

- Op microniveau:
 - Overlast;
 - Brandonveilige situaties;
 - Onttrekking van woonruimtes aan de (schaarse) woningvoorraad;
 - Oneerlijke concurrentie voor de hotelbranche;
 - Niet betalen van toeristenbelasting.
- Op macroniveau:
 - Verandering van het woon- en leefklimaat in historische binnensteden met een grote toeristische aantrekkingskracht.

Veel huurders onderverhuren hun woonruimte via Airbnb aan derden, terwijl zij zelf ergens anders verblijven. Huurders onderverhuren hun woonruimte dan enkel met het oog op het genereren van extra inkomsten.

Tegen deze ongewenste praktijken treden verhuurders doorgaans hard op. Zij kunnen verschillende maatregelen treffen, zoals een waarschuwing geven, de huurovereenkomst opzeggen of ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter. Daarnaast kunnen zij ook een boete opleggen aan de huurder en een schadevergoeding wegens onrechtmatig verkregen winst vorderen.

Hoofdstuk 3: Tekortkoming in de nakoming

In dit hoofdstuk wordt de volgende deelvraag beantwoord: wanneer levert het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW en wat zijn hiervan de gevolgen voor de verhuurder?

Om tot een antwoord op deze deelvraag te komen, wordt eerst uitgelegd welke rol niet-nakoming in het huurrecht speelt en hoe zich dit verhoudt tot het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb (3.1). Vervolgens worden de gronden toegelicht die een tekortkoming in de nakoming kunnen opleveren (3.2 tot en met 3.4). Ook worden de gevolgen van een tekortkoming in de nakoming voor de verhuurder besproken (3.5). Tenslotte wordt het hoofdstuk afgesloten met een tussenconclusie, waarin de deelvraag wordt beantwoord (3.6).

3.1 Niet-nakoming in het huurrecht

In het huurrecht staat de huurovereenkomst centraal. De huurovereenkomst is een bijzondere overeenkomst, hetgeen wil zeggen dat deze overeenkomst apart in de wet is geregeld.¹⁹ Regels omtrent de huurovereenkomst zijn grotendeels ondergebracht in Boek 7 Titel 4 BW (artikel 7:201 tot en met 7:310 BW). Echter niet alle regels met betrekking tot de huurovereenkomst zijn opgenomen in Boek 7 Titel 4 BW. Vanwege de gelaagde structuur van het BW zijn de algemene leerstukken uit het vermogensrecht en verbintenissenrecht, zoals opgenomen in Boek 3 en Boek 6 BW, ook van toepassing op de huurovereenkomst.²⁰ Te denken valt hierbij aan leerstukken als de onrechtmatige daad en tekortkoming in de nakoming. De specifieke regels uit het huurrecht (Boek 7 BW) gaan uiteraard altijd voor de algemene regels uit het vermogensrecht en verbintenissenrecht (Boek 3 en Boek 6 BW).²¹

De huurovereenkomst is een wederkerige overeenkomst in de zin van artikel 6:261 lid 1 BW. Dat wil zeggen dat de huurovereenkomst een overeenkomst is waarbij beide partijen elk een verbintenis op zich nemen ter verkrijging van een prestatie waartoe de wederpartij zich verbindt. Er is dus een verbintenis voor beide partijen, waarbij de verplichting voor de ene partij tegenover de verplichting van de andere partij staat.²² In een huurovereenkomst staan de volgende twee verplichtingen tegenover elkaar (artikel 7:201 lid 1 BW):

1. De verhuurder is verplicht om de zaak in gebruik te geven aan de huurder;
2. De huurder is verplicht om een tegenprestatie te leveren aan de verhuurder.

Voornoemde verplichtingen leveren tussen de huurder en verhuurder twee verbintenissen op. Deze verbintenissen vinden hun oorsprong in de (huur)overeenkomst. Naast de overeenkomst als bron van een verbintenis, kunnen er uit de wet en het stelsel van de wet ook verbintenissen voortvloeien. In het geval van een huurovereenkomst brengt de wet ook verbintenissen met zich mee.²³ Zo is bijvoorbeeld de huurder op grond van artikel 7:213 BW verplicht om zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als goed huurder te gedragen. Het goed huurderschap is dus een verbintenis tussen huurder en verhuurder die uit de wet voortvloeit en van toepassing is op een huurovereenkomst.

¹⁹ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 15.

²⁰ Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 4.

²¹ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 33.

²² Phillips 2017, p. 42.

²³ Jong, de, Krans & Wissink 2014, p. 19-20.

Indien een partij van een huurovereenkomst (huurder of verhuurder) een verplichting uit een verbintenis niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, is er sprake van een tekortkoming in de nakoming (ook wel wanprestatie genoemd) in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW.²⁴ Door een woonruimte via Airbnb onder te verhuren aan een derde, kan de huurder tekortschieten in de nakoming van verschillende verplichtingen. Een tekortkoming in de nakoming, wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, kan dus op verschillende gronden rusten. Deze gronden zijn in de volgende paragrafen uitgebreid toegelicht.

3.2 Onderverhuur in de wet

De eerste grond waarop een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst kan rusten, is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb in strijd met het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW.

In de eerste zin van artikel 7:244 BW is bepaald dat de huurder van een woonruimte niet bevoegd is om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. Dit is de hoofdregel van het onderverhuurverbod en verbiedt nagenoeg iedere vorm van onderverhuur.²⁵

Hierop kent de tweede zin van artikel 7:244 BW een uitzondering, namelijk wanneer de huurder zijn hoofdverblijf in een zelfstandige woning houdt. In dat geval is de huurder wel bevoegd om een deel van zijn zelfstandige woning onder te verhuren aan een derde. De wetgever heeft met deze uitzondering voor ogen gehad om de kamernood in grote steden te bestrijden.²⁶ Van deze uitzondering is bijvoorbeeld sprake indien een huurder de zolder van zijn zelfstandige woning onderverhuurt aan studenten, terwijl hij zelf in deze woning blijft wonen. Ter verduidelijking staan hieronder de twee rechtsvoorwaarden van de uitzondering op het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW opgesomd en uitgelegd:

1. Een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW;
2. Hoofdverblijf hebben in de zelfstandige woning.

Het algemene begrip woonruimte omvat onder meer zelfstandige woningen en niet-zelfstandige woningen (artikel 7:233 BW). Een zelfstandige woning is hiermee een bijzondere vorm van een woonruimte. Onder een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW wordt verstaan: een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.²⁷

Met het hoofdverblijf in de zelfstandige woning hebben, wordt bedoeld dat het leven van de huurder zich in hoofdzaak in en vanuit het gehuurde moet afspelen. Bij het bepalen of een huurder zijn hoofdverblijf in de zelfstandige woning heeft moeten alle omstandigheden in aanmerking worden genomen.²⁸ Zo wordt bijvoorbeeld een tweede woning niet als hoofdverblijf gezien.²⁹

In beginsel is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb dus in strijd met het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW, tenzij het om een zelfstandige woning gaat en de

²⁴ Teeuw 2016, p. 181.

²⁵ Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 99.

²⁶ Hoek, van der, in: *T&C BW* 2003, p. 4.

²⁷ Jonge, de, 2013, p. 295.

²⁸ Hof Amsterdam 24 juli 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY0209, r.o. 3.13.

²⁹ Hoek, van der, in: *T&C BW* 2003, p. 4-5.

(hoofd)huurder hierin zijn hoofdverblijf houdt. Indien het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb in strijd is met het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW, levert dit een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst.

3.3 Huurovereenkomst en algemene voorwaarden

De tweede grond waarop een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst kan rusten, is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb in strijd met de bepalingen uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

In de vorige paragraaf is het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW besproken. Deze wettelijke bepaling is van regelend recht, waardoor huurder en verhuurder te allen tijde afwijkende afspraken mogen maken over de bevoegdheid van de huurder om de woonruimte te onderverhuren aan derden.³⁰ Indien huurder en verhuurder hierover daadwerkelijk afwijkende afspraken hebben gemaakt, zijn deze afspraken van toepassing op de huurovereenkomst. Het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW is dan niet meer van kracht.

Verhuurders hebben vaak in de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene voorwaarden een bepaling opgenomen die nagenoeg iedere vorm van onderverhuur verbiedt.³¹ Voor huurders is het hierdoor enkel nog mogelijk om hun woonruimte onder te verhuren aan derden, indien de verhuurder hiervoor voorafgaand (schriftelijke) toestemming heeft verleend.³² Hieronder staat een voorbeeld vermeld van een bepaling waarin het onderverhuren van een woonruimte wordt verboden.

‘2.1 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via Airbnb of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.’

Dit is bepaling 2.1 uit de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte 2017 van de Raad voor Onroerende Zaken (hierna: Algemene bepalingen ROZ). De Algemene bepalingen ROZ worden door veel verhuurders op de huurovereenkomst nadrukkelijk van toepassing verklaard.³³ Wat direct opvalt aan bepaling 2.1 uit de Algemene bepalingen ROZ is dat hierin het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb uitdrukkelijk wordt verboden. Uiteraard is ook in dit geval onderverhuur toegestaan, indien de verhuurder hiervoor voorafgaand schriftelijke toestemming heeft verleend aan de huurder.

Veel huurders onderverhuren hun woonruimte via Airbnb aan derden. Meestal zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.³⁴ Hierdoor is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb veelal in strijd met de bepalingen uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden. Uiteraard hangt het altijd af van de partijafspraken of het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb daadwerkelijk in strijd is met de

³⁰ Jonge, de, 2013, p. 255.

³¹ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 313.

³² Jonge, de, 2013, p. 255-256.

³³ S. Kieffer, ‘Airbnb in de huurwoning’, *Flinck Advocaten* 19 april 2017, flinckadvocaten.nl.

³⁴ Ulrici, RVR 2015/23, p. 88.

bepalingen uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden. Indien het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb in strijd is met de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden, levert dit een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst.

3.4 Goed huurderschap

De derde grond waarop een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst kan rusten, is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb in strijd met het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW.

Het goed huurderschap is geregeld in artikel 7:213 BW en is een algemene norm die voor iedere huurder geldt.³⁵ Het verplicht de huurder om zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen. Hiermee omvat het goed huurderschap een aantal algemene verplichtingen voor de huurder, zoals: de plicht om het hoofdverblijf in de woonruimte te houden en de plicht om de woonruimte niet onder te verhuren aan derden.³⁶ Deze twee verplichtingen zijn hieronder nader uitgewerkt.

De eerste plicht die het goed huurderschap met zich mee kan brengen, is de plicht om als huurder het hoofdverblijf in de woonruimte te houden.³⁷ De verhuurder heeft er namelijk doorgaans baat bij, als de huurder zijn hoofdverblijf in de woonruimte houdt. De huurder kan dan de feitelijke verantwoordelijkheid voor de woonruimte blijven dragen en daarmee eventueel negatieve gevolgen voorkomen.³⁸ Indien een huurder er toch voor kiest om zijn hoofdverblijf niet in de woonruimte te houden, kan hij hiermee het goed huurderschap schenden. Om te bepalen of daadwerkelijk het goed huurderschap is geschonden, dient te worden gekeken naar alle feiten en omstandigheden van het geval.³⁹

De tweede plicht die het goed huurderschap met zich mee kan brengen, is de plicht om de woonruimte niet onder te verhuren aan derden. Een poging tot het onderverhuren van een woonruimte kan immers al een schending van het goed huurderschap opleveren. De rechtbank Amsterdam heeft in een kort geding van 12 december 2013 besloten dat een poging tot het onderverhuren van een woonruimte, een schending van het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW oplevert.⁴⁰ In deze kwestie had een huurder zijn woonruimte op internet aangeboden voor onderverhuur, maar was de verhuurder daarachter gekomen voordat een derde de woning kon betrekken.⁴¹ Ook hier zijn de feiten en omstandigheden van het geval weer bepalend, voor het vaststellen van een schending van het goed huurderschap.

Voor huurders brengt het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW dus allerlei (algemene) verplichtingen met zich mee. Twee van deze verplichtingen zijn hierboven uitgewerkt. Indien een dergelijke verplichting niet wordt nagekomen door de huurder, kan dit een schending van het goed huurderschap opleveren. Om te bepalen of daadwerkelijk het goed huurderschap is geschonden, dient er altijd naar alle feiten en omstandigheden van het geval te worden gekeken.

³⁵ Duijnste- Van Imhoff 2016, p. 36.

³⁶ Rossel 2011, p. 285.

³⁷ Jonge, de, 2013, p. 171-172.

³⁸ Rossel 2011, p. 291.

³⁹ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 165-166.

⁴⁰ Rb. Amsterdam (vzr.) 12 december 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:8403, r.o. 4.5.

⁴¹ Teeuw 2016, p. 947-949.

Het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb levert doorgaans een schending van het goed huurderschap op. Zo is uit het voorgaande hoofdstuk gebleken dat een woonruimte vaak aan derden wordt onderverhuurd via Airbnb, terwijl de huurder van deze woonruimte elders verblijft. De huurder houdt dan niet het hoofdverblijf in de betreffende woonruimte, waardoor het goed huurderschap mogelijk is geschonden. Daarnaast kan zelfs een poging tot het onderverhuren van een woonruimte al een schending van het goed huurderschap opleveren. Indien het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb in strijd is met het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW, levert dit een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst.

3.5 Gevolgen voor de verhuurder

Het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb kan dus op drie verschillende gronden een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst opleveren in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW. In de voorgaande paragrafen zijn deze drie gronden uitgebreid besproken. Indien er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst, kan de verhuurder hiertegen op verschillende manieren optreden.⁴² De maatregelen die een verhuurder dan kan treffen zijn als volgt:

1. Een waarschuwing geven;
2. Ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter;
3. De huurovereenkomst opzeggen;
4. Een boete aan de huurder opleggen;
5. Een schadevergoeding wegens onrechtmatig verkregen winst vorderen.

Ten eerste is het voor de verhuurder mogelijk om aan de huurder een (schriftelijke) waarschuwing te geven.⁴³ In een dergelijke waarschuwing kan de verhuurder dan vermelden dat het niet is toegestaan om de woonruimte via Airbnb onder te verhuren aan derden en dat de huurder deze situatie direct dient te beëindigen. Het voordeel van een waarschuwing is dat de huurder de mogelijkheid heeft om uit eigen beweging de ongewenste situatie te beëindigen.⁴⁴ Later in dit onderzoeksrapport (hoofdstuk 5, paragraaf 4) wordt nader ingegaan op de mogelijkheid voor de verhuurder om een waarschuwing te geven aan de huurder.

Ten tweede kan de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter. Voor ontbinding van de huurovereenkomst, wegens een tekortkoming in de nakoming van de huurder, is tussenkomst van de rechter vereist op grond van artikel 7:231 lid 1 BW.⁴⁵ Volgens vaste jurisprudentie is verzuim niet nodig voor het ontbinden van de huurovereenkomst en hoeft er dus ook geen ingebrekestelling te worden verzonden aan de huurder.⁴⁶ Een huurovereenkomst brengt namelijk voor huurder en verhuurder voortdurende verplichtingen met zich mee, waardoor nakoming voor het verleden onmogelijk blijft.⁴⁷ In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de mogelijkheid van de verhuurder om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen bij de rechter.

⁴² Terwee, *RVR* 2016/86, p. 637-638.

⁴³ Rb. Amsterdam (ktr.) 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568, r.o. 10.

⁴⁴ Rossel 2011, p. 195.

⁴⁵ Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 47-48.

⁴⁶ HR 11 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD4925, *NJ* 2003/255 (*Schwarz/Gnjatovic*).

⁴⁷ Duijnstee- Van Imhoff 2016, p. 31.

Ten derde kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Naast de mogelijkheid om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen bij de rechter, beschikt de verhuurder ook over de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen op grond van artikel 7:271 lid 1 BW. Wel dient de verhuurder de gronden voor de opzegging te vermelden (artikel 7:271 lid 4 BW). Zo levert bijvoorbeeld een schending van het goed huurderschap een grond op om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen (7:274 lid 1 sub a BW). Daarbij moet de huurder schriftelijk toestemming verlenen voor de opzegging van de huurovereenkomst (artikel 7:272 lid 1 BW) of moet de rechter op vordering van de verhuurder het tijdstip vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen (artikel 7:273 BW).⁴⁸ Voorts dient de verhuurder bij het opzeggen van de huurovereenkomst een termijn van in ieder geval drie maanden in acht te nemen op grond van artikel 7:271 lid 5 sub b BW.⁴⁹ Op de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen, zal in dit onderzoeksrapport niet verder worden ingegaan.

Ten vierde kan de verhuurder een boete opleggen aan de huurder. Hiervoor dient er een boetebeding te zijn opgenomen in de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene voorwaarden, waarin het onderverhuren van een woonruimte aan derden is verboden. De hoogte van de boete is volledig afhankelijk hetgeen in het boetebeding staat geregeld.⁵⁰ Een dergelijk boetebeding is volgens vaste rechtspraak onredelijk bezwarend, indien er geen limiet is gesteld in het boetebeding. De boete kan dan namelijk oplopen tot een bedrag dat in geen redelijke verhouding meer staat tot de geleden schade.⁵¹ Indien een dergelijk boetebeding onredelijk bezwarend is, kan deze door de rechter worden vernietigd.⁵²

Tenslotte kan de verhuurder een schadevergoeding wegens onrechtmatig verkregen winst vorderen. Indien de huurder zijn woonruimte via Airbnb onrechtmatig heeft onderverhuurd en hiermee winst heeft gegenereerd, kan de verhuurder deze winst vorderen in de vorm van een schadevergoeding. De rechter dient dan op grond van artikel 6:104 BW te beoordelen hoeveel onrechtmatig verkregen winst de huurder moet afdragen aan de verhuurder.⁵³ Het gerechtshof Den Haag heeft in een recente uitspraak uitgelegd hoe de hoogte van een dergelijke schadevergoeding kan worden berekend.⁵⁴

De verhuurder beschikt dus over vijf maatregelen, indien er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst wegens het onderhuren van een woonruimte aan een derde via Airbnb. Het is aan de verhuurder om te bepalen welk van deze maatregelen hij zal treffen.

3.6 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: wanneer levert het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW en wat zijn hiervan de gevolgen voor de verhuurder?

⁴⁸ Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 114.

⁴⁹ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 275-277.

⁵⁰ Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 99-100.

⁵¹ Terwee, RVR 2016/86, p. 638.

⁵² Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 100.

⁵³ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 317-318.

⁵⁴ Hof Den Haag 15 augustus 2017, ECLI:GHDHA:2017:2197.

Indien een huurder zijn woonruimte via Airbnb onderverhuurt aan derden, kan hij tekortschieten in de nakoming van verschillende verplichtingen die een huurovereenkomst met zich mee brengt. Een tekortkoming in de nakoming van een huurovereenkomst in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW, wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, kan dus op verschillende gronden rusten. Deze gronden staan hieronder kort beschreven.

In beginsel is het onderverhuren van een woonruimte aan een derde via Airbnb in strijd met het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW, tenzij het om een zelfstandige woning gaat en de (hoofd)huurder hierin zijn hoofdverblijf houdt.

In de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene voorwaarden kan een bepaling zijn opgenomen die afwijkt van het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW. Deze afwijkende bepaling gaat dan boven de wettelijke bepaling. Hierin staat vaak dat het onderverhuren van een woonruimte aan derden is verboden, tenzij de verhuurder voorafgaand schriftelijk toestemming heeft verleend.

Tenslotte is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb vaak in strijd met het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW. Het goed huurderschap verplicht de huurder onder meer om zijn hoofdverblijf in de woonruimte te houden en de woonruimte niet aan een derde onder te verhuren.

Door een woonruimte aan derde onder te verhuren via Airbnb, kan een huurder dus tekortschieten in de nakoming van voornoemde drie verplichtingen. Indien de huurder een dergelijke verplichting niet nakomt, levert dit een tekortkoming in de nakoming op van de huurovereenkomst in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW. Hiertegen kan de verhuurder verschillende maatregelen treffen, namelijk: een waarschuwing geven, ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter, de huurovereenkomst opzeggen, een boete opleggen aan de huurder en een schadevergoeding wegens onrechtmatig verkregen winst vorderen.

Hoofdstuk 4: Proportionaliteit

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: wat wordt er verstaan onder de proportionaliteit van een rechterlijke vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

Om tot een antwoord op deze deelvraag te kunnen komen, wordt eerst uitgelegd hoe de huurder in het huurrecht wordt beschermd (4.1). Vervolgens wordt uitgelegd hoe dit zich verhoudt tot de proportionaliteit van een rechterlijke vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst (4.2). Tenslotte wordt de eerder genoemde deelvraag in de tussenconclusie beantwoord (4.3).

4.1 Bescherming van de huurder

Het huurrecht kent een aantal wettelijke bepalingen die van dwingend recht zijn. Dit houdt in dat er van deze bepalingen niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Hiermee wordt de positie van de huurder door de wetgever beschermd. De wetgever ziet de huurder namelijk als de zwakkere partij, waardoor hij ervoor heeft gekozen om bepaalde wettelijke bepalingen van dwingend recht te maken.⁵⁵

Een voorbeeld van een wettelijke bepaling die van dwingend recht is, is artikel 7:231 lid 1 BW. In het derde lid van dit wetsartikel is namelijk bepaald dat niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken van hetgeen in artikel 7:231 lid 1 BW is geregeld. Hiermee mag een verhuurder geen bepalingen in de huurovereenkomst (en algemene voorwaarden) opnemen, waarin ten nadele van de huurder wordt afgeweken van artikel 7:231 lid 1 BW.⁵⁶ De huurder wordt dus door het dwingendrechtelijke karakter van artikel 7:231 lid 1 BW beschermd.

Daarnaast wordt de huurder ook nog op een andere wijze door artikel 7:231 lid 1 BW beschermd. Dit wetsartikel bepaalt namelijk dat er voor ontbinding van een huurovereenkomst, wegens het tekortschieten van de huurder in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst, altijd tussenkomst van een rechter is vereist. Bij een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 7:231 lid 1 BW, dient de rechter te beoordelen of de tekortkoming in de nakoming dusdanig ernstig is dat huurovereenkomst kan worden ontbonden.⁵⁷ Ook in dit geval wordt de huurder dus beschermd door artikel 7:231 lid 1 BW, omdat een verhuurder niet zomaar de huurovereenkomst kan ontbinden.

4.2 De tenzij-bepaling

Wanneer de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de verhuurder op grond van artikel 6:265 lid 1 BW bevoegd om de huurovereenkomst te ontbinden. Wel is tussenkomst van de rechter vereist op grond van artikel 7:231 lid 1 BW. De hoofdregel is dus dat de verhuurder, wegens een tekortkoming in de nakoming, ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen bij de rechter.⁵⁸ Op deze hoofdregel kent artikel 6:265 lid 1 BW ook een uitzondering. De rechter mag de huurovereenkomst namelijk niet ontbinden, indien de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming in de nakoming, de

⁵⁵ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 21.

⁵⁶ Jonge, de, 2013, p. 153.

⁵⁷ Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015, p. 106.

⁵⁸ Rossel 2011, p. 247.

ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt. De ontbinding van een huurovereenkomst moet op grond van artikel 6:265 lid 1 BW dus wel proportioneel zijn.⁵⁹

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat een huurder doorgaans tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, wanneer hij zijn woonruimte via Airbnb onderverhuurt aan derden. De rechter zal dus in beginsel een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW toewijzen, wanneer er sprake is van een tekortkoming in nakoming van de huurovereenkomst wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb.⁶⁰ Volgens vaste jurisprudentie is de vraag of de tekortkoming aan de huurder moet worden toegerekend, ofwel de schuldvraag, in dit verband niet van belang.⁶¹

In de jurisprudentie is bepaald dat indien de huurder van mening is dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet proportioneel is, hij dit in zijn verweer aannemelijk dient te maken bij de rechter. De bewijslast rust hier dus op de huurder.⁶² Bij het beoordelen over een dergelijk verweer van de huurder moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van het geval, waaronder de aard en de betekenis van de verplichting die de huurder niet is nagekomen en de belangen van beide partijen. De huurder heeft doorgaans groot belang bij het behoud van zijn woonruimte, waardoor de rechter relatief meer gewicht toekent aan het woonbelang van de huurder en er meer ruimte bestaat om aan te nemen dat de tekortkoming in de nakoming onvoldoende ernstig is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.⁶³

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de omstandigheden die ten grondslag liggen aan het standpunt van de rechter met betrekking tot een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb.

4.3 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: wat wordt er verstaan onder de proportionaliteit van een rechterlijke vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

De huurder wordt door het huurrecht beschermd, doordat een aantal wettelijke bepalingen van dwingend recht zijn en de verhuurder een huurovereenkomst slechts met tussenkomst van de rechter kan ontbinden.

De hoofdregel is dat de verhuurder in beginsel bevoegd is om de huurovereenkomst te ontbinden, wanneer de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen (artikel 6:265 lid 1 BW). Wel is tussenkomst van de rechter vereist op grond van artikel 7:231 lid 1 BW. Deze hoofdregel kent ook een uitzondering. De rechter mag de huurovereenkomst namelijk niet ontbinden, indien de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming in de nakoming, de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt. De gerechtelijke

⁵⁹ Teeuw 2016, p. 203.

⁶⁰ Sengers & Sanden, van der, 2015, p. 37.

⁶¹ HR 19 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1734, NJ 1995/532 (S./Algemene Woningbouwvereniging).

⁶² Rb. Noord-Nederland (ktr.) 22 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:378, r.o. 5.5.

⁶³ Rossel 2011, p. 248-249.

ontbinding van een huurovereenkomst moet dus wel proportioneel zijn op grond van artikel 6:265 lid 1 BW.

In beginsel zal de rechter een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW toewijzen, wanneer er sprake is van een tekortkoming in nakoming van de huurovereenkomst wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Indien de huurder van mening is dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet proportioneel is, dient hij dit zelf in zijn verweer aannemelijk te maken bij de rechter. Alle omstandigheden van het geval worden dan door de rechter meegewogen in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW. Welke omstandigheden dit precies zijn wordt in het volgende hoofdstuk nader besproken.

Hoofdstuk 5: Beslissing van de rechter

In dit hoofdstuk wordt de volgende deelvraag beantwoord : welke omstandigheden weegt een rechter mee in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

De rechter kan bij het beoordelen over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan een derde, diverse omstandigheden meewegen. Deze omstandigheden worden in dit hoofdstuk afzonderlijk van elkaar besproken (5.1 tot en met 5.8). Uiteindelijk wordt het hoofdstuk afgesloten met een tussenconclusie, waarin de deelvraag wordt beantwoord (5.9).

5.1 Duur van de huurovereenkomst

De eerste omstandigheid die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte aan een derde via Airbnb, is de duur van de huurovereenkomst.

Indien de huurder voor een lange tijd een woonruimte huurt, zal hij dit veelal in zijn verweer aanvoeren. De rechter weegt deze omstandigheid dan mee in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Zo heeft bijvoorbeeld de rechtbank Amsterdam op 4 maart 2016 in haar oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, de omstandigheid meegewogen dat er sprake was van een huurovereenkomst van 8 jaar.⁶⁴ En heeft de rechtbank Rotterdam op 6 november 2015 in haar oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, de omstandigheid meegewogen dat er sprake was van een huurovereenkomst van 21 jaar.⁶⁵ In beide gevallen heeft de rechter de huurovereenkomst uiteindelijk niet ontbonden.

De duur van de huurovereenkomst wordt als omstandigheid dus door de rechter meegewogen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst, indien de huurder dit in zijn verweer heeft aangevoerd. Des te langer de huurder een woonruimte huurt, des te meer gewicht de rechter aan deze omstandigheid zal toekennen.

5.2 Duur en frequentie van het onderverhuur

De tweede omstandigheid die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst is de duur en frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden.

Wanneer de duur en de frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb kort/laag is, zal de huurder dit veelal als omstandigheid aanvoeren in zijn verweer. Dit blijkt uit de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 26 mei 2015, waar de huurder slechts vier keer de woonruimte onrechtmatig heeft onderverhuurd aan derden.⁶⁶ In de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 4 maart 2016 heeft een zelfde soort situatie zich voorgedaan. Hier heeft de huurder (over een korte periode) namelijk slechts vijf keer de

⁶⁴ Rb. Amsterdam (ktr.) 4 maart 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:1041, r.o. 4.

⁶⁵ Rb. Rotterdam (ktr.) 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899, r.o. 3.10 en 3.15.

⁶⁶ Rb. Amsterdam (ktr.) 26 mei 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:3903, r.o. 11.

woonruimte onrechtmatig onderverhuurd aan derden.⁶⁷ In beide gevallen heeft de huurder in zijn verweer als omstandigheid aangevoerd dat de woonruimte niet vaak onrechtmatig is onderverhuurd aan derden, en in beide gevallen heeft de rechter de huurovereenkomst uiteindelijk niet ontbonden.

Wanneer de duur en de frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb lang/hoog is, zal de verhuurder dit veelal als omstandigheid aanvoeren ter onderbouwing van zijn eisen. Dit blijkt uit de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 22 september 2015, waar de woonruimte over de periode van 2012 tot en met 2014 voor 23 keer stelselmatig was onderverhuurd aan derden.⁶⁸ In de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 7 juli 2015 heeft een zelfde soort situatie zich voorgedaan. Hier heeft de huurder de woonruimte in 2014 ten minste 10 keer onderverhuurd en in 2015 ten minste 12 keer.⁶⁹ In beide gevallen heeft de verhuurder aangevoerd dat de woonruimte stelselmatig was onderverhuurd aan derden, en in beide gevallen heeft de rechter de huurovereenkomst uiteindelijk ontbonden.

Het aantal keer dat een woonruimte onrechtmatig via Airbnb is onderverhuurd aan derden en de periode waarover dit heeft plaatsgevonden is een omstandigheid die de rechter dus vaak meeneemt in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst. Hoeveel gewicht de rechter hieraan toekent in zijn beoordeling is afhankelijk van de daadwerkelijke duur en frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden.

5.3 Bedrijfsmatig karakter

Het (mogelijk) bedrijfsmatige karakter van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, is ook een omstandigheid die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Indien de huurder op commerciële wijze veel winst maakt met het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, wordt er gesproken over een bedrijfsmatig karakter. De verhuurder zal dit veelal aanvoeren ter onderbouwing van zijn vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst. Uit de volgende jurisprudentie blijkt wanneer het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden als commercieel of bedrijfsmatig wordt gezien.

De uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 4 april 2017 is hier relevant, omdat de rechter het onderverhuren van een zolderkamer voor 250 euro per maand als commercieel bestempelt.⁷⁰ Ook is de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 22 oktober 2014 relevant, omdat de rechter het kortdurende onderverhuur van de woonruimte aan toeristen voor een, in vergelijking met de feitelijke huurprijs, (zeer) hoge huurprijs als commercieel kwalificeert.⁷¹ Het op commerciële wijze aanbieden van een woonruimte via Airbnb, geeft het onderverhuren van de woonruimte een bedrijfsmatig karakter.⁷² In voornoemde gevallen heeft

⁶⁷ Rb. Amsterdam (ktr.) 4 maart 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:1041, r.o. 4.

⁶⁸ Hof Amsterdam 22 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3938, r.o. 3.7 en 3.10.

⁶⁹ Rb. Amsterdam (vzr.) 7 juli 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:4335, r.o. 4.4.

⁷⁰ Hof Amsterdam 4 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1191, r.o. 3.7 en 3.8.

⁷¹ Rb. Amsterdam (vzr.) 22 oktober 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:7231, r.o. 11.

⁷² Hof Den Haag 9 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1361, r.o. 1.6.

het bedrijfsmatige karakter van het onderverhuren van een woonruimte aan derden, bijgedragen aan de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.

Wanneer de verhuurder ter onderbouwing van zijn vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst als omstandigheid aanvoert dat het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb een commercieel of bedrijfsmatig karakter heeft, zal de rechter dit dus meewegen in zijn beoordeling over de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst. Deze omstandigheid is niet bepalend voor het oordeel van de rechter over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, maar zal wel worden meegewogen in zijn beslissing.

5.4 Waarschuwing

De omstandigheid of de huurder na een waarschuwing van de verhuurder het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden heeft gestaakt, kan de rechter meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst.

Eerder in dit onderzoekrapport (hoofdstuk 3, paragraaf 5) is gebleken dat de verhuurder, na constatering van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, de huurder een waarschuwing kan geven. Uit de huidige jurisprudentie blijkt dat de huurder na een waarschuwing niet altijd stopt met het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden.

Een voorbeeld hiervan is de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 5 juli 2016, waar de huurder zijn woonruimte na een waarschuwing nog steeds onderverhuurde aan derden. Aan voornoemde omstandigheid werd in deze uitspraak door de rechter veel gewicht toegekend, en heeft er onder meer toe geleid dat de huurovereenkomst werd ontbonden.⁷³ Een ander voorbeeld is de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 30 augustus 2016, waar de huurder door middel van een gele kaart een waarschuwing heeft gekregen voor het onrechtmatig onderverhuren van zijn woonruimte aan derden. Toch is de huurder na het ontvangen van de gele kaart doorgegaan met het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte, waardoor de rechter van mening was dat deze omstandigheid de ernst van de tekortkoming in de nakoming alleen maar verzwaarde.⁷⁴ In beide uitspraken heeft het negeren van de waarschuwing dus bijgedragen aan de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.

De huurder kan na het ontvangen van een waarschuwing van de verhuurder het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden ook staken. Een dergelijke situatie komt in de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 30 mei 2016 aan de orde, omdat de huurder na het ontvangen van de waarschuwing van de verhuurder direct gestopt was met het onrechtmatig onderverhuren van zijn woonruimte via Airbnb aan derden.⁷⁵ Hetzelfde geldt voor de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 6 november 2015, omdat ook hier de huurder na het ontvangen van de waarschuwing van de verhuurder direct gestopt is met het onrechtmatig onderverhuren van zijn woonruimte via Airbnb aan derden.⁷⁶ In beide uitspraken heeft het staken van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden, na het ontvangen van de waarschuwing van de verhuurder, bijgedragen aan de instandhouding van de huurovereenkomst door de rechter.

⁷³ Hof Amsterdam 5 juli 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:2694, r.o. 3.3.

⁷⁴ Hof Amsterdam 30 augustus 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3586, r.o. 3.1 en 3.4.

⁷⁵ Rb. Amsterdam (ktr.) 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568, r.o. 10.

⁷⁶ Rb. Rotterdam (ktr.) 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899, r.o. 3.7.

De rechter weegt in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst dus mee, of de huurder na een waarschuwing van de verhuurder het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden heeft gestaakt. Deze omstandigheid is niet bepalend voor het oordeel van de rechter over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, maar zal wel worden meegewogen in zijn beslissing.

5.5 Hoofdverblijf in de woonruimte

De huurder kan tijdens het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden zijn hoofdverblijf in de woonruimte houden of elders verblijven. Dit levert de vijfde omstandigheid op, die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst.

Het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden is minder ernstig indien de huurder zijn hoofdverblijf in de woonruimte behoudt. De huurder verblijft dan niet ergens anders, waardoor er geen woonruimte aan de (schaarse) woningvoorraad wordt onttrokken.

De uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 24 januari 2014 is hier van belang, omdat hier de huurder ten tijde van het onderverhuur niet zijn hoofdverblijf in de woonruimte hield. Dit stelde de rechter op basis van het feit dat de huurder niet in de woning sliep en niet regelmatig aanwezig was in de woning.⁷⁷ Voornoemde omstandigheid heeft er in deze uitspraak toe geleid dat de huurovereenkomst werd ontbonden door de rechter. Voorts is de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 3 januari 2017 relevant, omdat ook hier de huurder ten tijde van het onderverhuur niet zijn hoofdverblijf in de woonruimte hield. De woonruimte werd dus aan de woningvoorraad onttrokken. De rechter wat hier van mening dat deze omstandigheid extra zwaar weegt, omdat het om een Amsterdamse woonruimte ging. De woningvoorraad in Amsterdam is immers bijzonder schaars.⁷⁸ Deze omstandigheid heeft ertoe geleid dat de huurovereenkomst uiteindelijk door de rechter is ontbonden.

Indien een huurder zijn woonruimte onrechtmatig onderverhuurt aan derden en niet in deze woonruimte zijn hoofdverblijf houdt, wordt de woonruimte aan de (schaarse) woningvoorraad onttrokken. Hiermee handelt de huurder in strijd met een gewichtig belang van publieke aard dat al enige tijd op gespannen voet staat.⁷⁹ De rechter zal in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst, dus veel gewicht toekennen aan voornoemde omstandigheid.

5.6 Overlast

De zesde omstandigheid die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte aan een derde via Airbnb, is de (eventuele) aanwezigheid van overlast

Indien er sprake is van overlast wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, wordt deze vaak veroorzaakt door derden die in de woonruimte verblijven. De verhuurder zal ter onderbouwing van zijn vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst dan aanvoeren dat er overlast is veroorzaakt door de onderhuurders.

⁷⁷ Rb. Rotterdam (ktr.) 24 januari 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:427, r.o. 4.3.

⁷⁸ Hof Amsterdam 3 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:19, r.o. 3.9.

⁷⁹ Hof Amsterdam 8 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3717, r.o. 3.8.

Dit blijkt uit de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 5 juli 2016, waar de onderhuurders steeds voor een korte periode overlast veroorzaakten.⁸⁰ Ook de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 17 januari 2017 is hier relevant, omdat de rechter in deze uitspraak veel gewicht toekent aan de omstandigheid dat de onderhuurders veel overlast veroorzaakten.⁸¹ In beide gevallen heeft de rechter de huurovereenkomst uiteindelijk ontbonden.

De huurder van een woonruimte kan in zijn verweer aanvoeren dat er geen overlast is veroorzaakt ten tijde van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden. De rechter zal deze omstandigheid dan meewegen in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst.

De uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 4 maart 2016 is hier van belang, omdat de huurder als omstandigheid had aangevoerd dat hij zich ten tijde van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte als een goed huurder had gedragen en de onderhuurders geen overlast hadden veroorzaakt.⁸² Ook de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 6 november 2015 is hier relevant, omdat de huurder als omstandigheid had aangevoerd dat de buurt ten tijde van de korte onderverhuurperiodes geen overlast had ervaren van de onderhuurders.⁸³ In beide gevallen heeft de rechter de huurovereenkomst uiteindelijk niet ontbonden.

De rechter kan dus de aanwezigheid of afwezigheid van overlast als omstandigheid meewegen in zijn beoordeling over de ontbinding van een huurovereenkomst. Deze omstandigheid is niet bepalend voor het oordeel van de rechter over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, maar zal wel worden meegewogen in zijn beslissing.

5.7 Bewust van onrechtmatigheid

De zevende omstandigheid die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, is of de huurder, ten tijde van het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden, zich bewust was van de tekortkoming in de nakoming.

De huurder voert veelal in zijn verweer aan dat hij zich niet bewust was van de tekortkoming in de nakoming die het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan een derde oplevert. Zo blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 4 maart 2016 dat de huurder niet bewust was van de tekortkoming in de nakoming en de consequenties daarvan. De huurder was ervan overtuigd dat het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden was toegestaan.⁸⁴ Eenzelfde soort situatie deed zich voor in de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 26 mei 2015.⁸⁵ In beide uitspraken heeft de rechter uiteindelijk de huurovereenkomst niet ontbonden.

De rechter kwalificeert het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb als een nieuw fenomeen.⁸⁶ Voorts stelt de rechtbank Amsterdam dat naarmate in publieke of individuele berichtgeving meer aandacht bestaat voor het verbod op (en de consequenties van)

⁸⁰ Hof Amsterdam 5 juli 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:2694, r.o. 3.3.

⁸¹ Hof Amsterdam 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:153, r.o.3.9.

⁸² Rb. Amsterdam (ktr.) 4 maart 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:1041, r.o. 4.

⁸³ Rb. Rotterdam (ktr.) 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899, r.o. 3.10 en 3.14.

⁸⁴ Rb. Amsterdam (ktr.) 4 maart 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:1041, r.o. 4.

⁸⁵ Rb. Amsterdam (ktr.) 26 mei 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:3903, r.o. 15.

⁸⁶ Rb. Amsterdam (ktr.) 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568, r.o. 10.

onderverhuur van een woonruimte via Airbnb aan derden, de kans toeneemt dat de waardering door de rechter van de tekortkoming in de nakoming in het nadeel van huurder uitvalt.⁸⁷ Ook in de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 6 november 2015 wordt uitdrukkelijk door de rechter vermeld dat naarmate in de publieke berichtgeving duidelijker wordt dat verhuurders het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden niet aanvaarden en dat zij ontbinding van de huurovereenkomst nastreven, de kans groter is dat de rechter de huurovereenkomst zal ontbinden.⁸⁸

De rechter zal in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst dus de omstandigheid meewegen of de huurder, ten tijde van het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden, bewust was van zijn tekortkoming in de nakoming. Het gewicht dat de rechter aan deze omstandigheid toekent is afhankelijk van de publieke bekendheid van de tekortkoming in nakoming die het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden met zich mee kan brengen.

5.8 Gevolgen van ontbinding

Tenslotte zijn de gevolgen die een (eventuele) ontbinding van de huurovereenkomst voor de huurder met zich mee kunnen brengen, ook een omstandigheid die de rechter kan meewegen in zijn oordeel over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.

De huurder voert in zijn verweer vaak aan dat de huurovereenkomst niet door de rechter mag worden ontbonden, wegens zijn persoonlijke omstandigheden. De uitspraak van het gerechtshof Den Haag van 15 augustus 2017 is hier relevant, omdat de huurder van mening was dat ontbinding van de huurovereenkomst ernstige gevolgen zou hebben voor een medische behandeling. Het ging hier om een emotioneel labiel persoon met een persoonlijkheidsstoornis en problemen op meerdere levensgebieden, waardoor het behoud van de woonruimte onontbeerlijk zou zijn voor de verdere behandeling van de medische problemen.⁸⁹ De uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 30 augustus 2016 is hier ook relevant, omdat de ontbinding van de huurovereenkomst niet alleen medische gevolgen maar ook financiële gevolgen met zich mee zou brengen. Het verlies van de woonruimte zou in dit geval ervoor zorgen dat de huurder niet gemakkelijk aan een nieuwe woonruimte kon komen, waardoor hij in financiële problemen zal kunnen raken.⁹⁰ Tenslotte wordt in de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 22 september 2015 ook de wachtlijst voor het vinden van een nieuwe woonruimte door de rechter van belang geacht. De rechter weegt de omstandigheid dat de wachttijd voor het vinden van een nieuwe woonruimte vijf tot zes jaar bedraagt ook mee in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.⁹¹

De gevolgen die een ontbinding van de huurovereenkomst met zich meebrengen zijn per geval verschillend. Uit de huidige jurisprudentie blijkt dat de rechter zowel medische als financiële gevolgen meeweegt in zijn beoordeling over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst. Deze omstandigheid is niet bepalend voor het oordeel van de rechter over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, maar zal wel worden meegewogen in zijn beslissing.

⁸⁷ Rb. Amsterdam (ktr.) 4 maart 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:1041, r.o. 5.

⁸⁸ Rb. Rotterdam (ktr.) 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899, r.o. 3.18.

⁸⁹ Hof Den Haag 15 augustus 2017, ECLI:GHDHA:2017:2197, r.o. 1.6.

⁹⁰ Hof Amsterdam 30 augustus 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3586, r.o. 3.10.

⁹¹ Hof Amsterdam 22 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3938, r.o. 3.13.

5.9 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: welke omstandigheden weegt een rechter mee in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb?

De rechter kan bij het beoordelen over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan een derde, diverse omstandigheden meewegen. De omstandigheden die, gezien de huidige jurisprudentie, vaak door de rechter worden meegewogen in zijn beslissing over dergelijke vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst, zijn als volgt:

1. De duur van de huurovereenkomst;
2. De duur en frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden;
3. Het (mogelijk) bedrijfsmatige karakter van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden;
4. Het staken of voortzetten van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, na het ontvangen van een waarschuwing van de verhuurder;
5. Het hoofdverblijf, ten tijde van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden, in de woonruimte houden of elders verblijven.
6. De (eventuele) aanwezigheid van overlast;
7. Het bewust of onbewust zijn van de tekortkoming in de nakoming wegens het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden;
8. De gevolgen die een ontbinding van de huurovereenkomst, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, met zich mee brengt voor de huurder.

Voornoemde omstandigheden kunnen dus door de rechter worden meegewogen in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb.

Hoofdstuk 6: Conclusie

In dit hoofdstuk wordt de volgende centrale vraag beantwoord: in hoeverre is het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, gezien de huidige jurisprudentie, dusdanig ernstig dat de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden?

Alvorens er op deze centrale vraag een antwoord kan worden gegeven, is het van belang om kort de huidige praktijksituatie rondom het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb te schetsen. Airbnb is een online marktplaats waar mensen een woonruimte kunnen (ver)huren. In Nederland is deze online marktplaats uitgegroeid tot een populair fenomeen. Dit is onder meer te verklaren door het gemak en de eenvoud waarmee een woonruimte kan worden (onder)verhuurd. Airbnb brengt ook veel ongewenste gevolgen met zich mee, zoals bijvoorbeeld: overlast en onttrekking van woonruimtes aan de (schaarse) woningvoorraad. Ook komt het in de praktijk vaak voor dat huurders hun woonruimte via Airbnb onderverhuren aan derden, terwijl zij zelf elders verblijven. Huurders onderverhuren hun woonruimte dan enkel met het oog op het genereren van extra inkomsten. Tegen deze ongewenste praktijken treden verhuurders doorgaans hard op.

Om als verhuurder te kunnen optreden tegen een huurder die zijn woonruimte via Airbnb onderverhuurt, dient de huurder tekort te zijn geschoten in de nakoming van een verplichting die de huurovereenkomst met zich mee brengt. Een tekortkoming in de nakoming van een huurovereenkomst in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW, wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, kan dus op verschillende gronden rusten. Deze gronden staan hieronder kort beschreven.

In beginsel is het onderverhuren van een woonruimte aan een derde via Airbnb in strijd met het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW, tenzij het om een zelfstandige woning gaat en de (hoofd)huurder hierin zijn hoofdverblijf houdt. In de huurovereenkomst of de daarbij behorende algemene voorwaarden kan een bepaling zijn opgenomen die afwijkt van het onderverhuurverbod uit artikel 7:244 BW. Deze afwijkende bepaling gaat dan boven de wettelijke bepaling. Hierin staat vaak dat het onderverhuren van een woonruimte aan derden is verboden, tenzij de verhuurder voorafgaand schriftelijk toestemming heeft verleend. Tenslotte is het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb vaak in strijd met het goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW. Het goed huurderschap verplicht de huurder onder meer om zijn hoofdverblijf in de woonruimte te houden en de woonruimte niet aan een derde onder te verhuren.

Het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb kan dus op voornoemde gronden een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst opleveren in de zin van artikel 6:74 lid 1 BW. Wanneer er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst, wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, kan de verhuurder hiertegen optreden. De verhuurder kan dan de volgende maatregelen treffen: een waarschuwing geven, ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de rechter, de huurovereenkomst opzeggen, een boete opleggen aan de huurder en een schadevergoeding wegens onrechtmatig verkregen winst vorderen.

Toch wordt de huurder ook door het huurrecht beschermd. Het huurrecht kent namelijk een aantal wettelijke bepalingen die van dwingend recht zijn en de verhuurder kan een huurovereenkomst slechts ontbinden met tussenkomst van een rechter.

De hoofdregel is dat de verhuurder bevoegd is om de huurovereenkomst te ontbinden, wanneer de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen (artikel 6:265 lid 1 BW). Wel is tussenkomst van de rechter vereist op grond van artikel 7:231 lid 1 BW. Deze hoofdregel kent ook een uitzondering. De rechter mag de huurovereenkomst namelijk niet ontbinden, indien de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming in de nakoming, de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt. De gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst moet dus wel proportioneel zijn op grond van artikel 6:265 lid 1 BW.

In beginsel zal de rechter een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW toewijzen, wanneer er sprake is van een tekortkoming in nakoming van de huurovereenkomst wegens het onderverhuren van een woonruimte via Airbnb. Indien de huurder van mening is dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet proportioneel is, dient hij dit zelf in zijn verweer aannemelijk te maken bij de rechter. Alle omstandigheden van het geval worden dan door de rechter meegewogen in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW. De volgende acht omstandigheden weegt een rechter vaak mee in zijn beslissing:

1. De duur van de huurovereenkomst;
2. De duur en frequentie van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden;
3. Het (mogelijk) bedrijfsmatige karakter van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden;
4. Het staken of voortzetten van het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, na het ontvangen van een waarschuwing van de verhuurder;
5. Het hoofdverblijf, ten tijde van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden, in de woonruimte houden of elders verblijven.
6. De (eventuele) aanwezigheid van overlast;
7. Het bewust of onbewust zijn van de tekortkoming in de nakoming wegens het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb aan derden;
8. De gevolgen die een ontbinding van de huurovereenkomst, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb aan derden, met zich mee brengt voor de huurder.

Voornoemde omstandigheden kunnen dus door de rechter worden meegewogen in zijn beslissing over een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb.

Geconcludeerd kan worden dat het dus volledig afhankelijk is van de omstandigheden die de huurder en verhuurder bij de rechter aanvoeren, om te kunnen beoordelen of het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb dusdanig ernstig is dat de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW kan worden ontbonden. Door de (als bijlage) bijgevoegde checklist te raadplegen is het voor Van Dorsten Advocaten gemakkelijk om in te schatten of een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 lid 1 en 7:231 lid 1 BW, wegens het onrechtmatig onderverhuren van een woonruimte via Airbnb, door de rechter zal worden toegewezen.

Literatuurlijst en bronvermelding

Literatuur

Barkhuysen, *NJB* 2016/1999

T. Barkhuysen, 'Bescherming van publieke belangen in de Airbnb-economie', *NJB* 2016/1999, afl. 39, p. 2887.

Duijnstee- Van Imhoff 2016

Z.H. Duijnstee- Van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016.

Grundmeijer & Minderhoud, *Gst.* 2014/48

T. Grundmeijer & E.A. Minderhoud, 'Vakantieverhuur. Een nieuwe vorm van woninggebruik die juridische aandacht verdient', *Gst.* 2014/48, afl. 7404, p. 47-53.

Hielkema, Vrolijk & Wijkerslooth-Vinke, de, 2015

H.M. Hielkema, H.E.M. Vrolijk & E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Huurrechtmemo 2015/2016*, Deventer: Wolters Kluwer 2015.

Hoek, van der, in: *T&C BW* 2003

F. van der Hoek, in: *T&C BW* 2003, artikel 7:244 BW (online, bijgewerkt 15 februari 2017).

Jong, de, Krans & Wissink 2014

G.T. de Jong, H.B. Krans & M.H. Wissink, *Verbintenissenrecht algemeen*, Deventer: Wolters Kluwer 2014.

Jonge, de, 2013

A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2013.

Meijerink, *WR* 2016/111

H.M. Meijerink, annotatie bij Rb. Amsterdam (ktr.) 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568, *WR* 2016/111.

Phillips 2017

C. Phillips, *Praktisch verbintenissenrecht*, Groningen: Noordhoff Uitgevers 2017.

Rossel 2011

H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Deventer: Wolters Kluwer 2011.

Schaaijk, van, 2011

G.A.F.M. van Schaaijk, *Praktijkgericht juridisch onderzoek*, Den Haag: Boom Juridische auteurs 2011.

Sengers & Sanden, van der, 2015

J.M.G.A Sengers & P. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2015.

Teeuw 2016

F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed. Het huurrecht toegankelijk gemaakt voor huurder en verhuurder*. Delft: Uitgeverij Eburon 2016.

Terwee, RVR 2016/86

M.E.B. Terwee, 'Huurovereenkomst. Boetebeding. Onderverhuur. Rechtvaardigt de ingebruikgeving van een sociale huurwoning via Airbnb ontbinding van de huurovereenkomst?', *RVR* 2016/86, afl. 9, p. 636-641.

Ulrici, RVR 2015/23

M.V. Ulrici, 'Huur woonruimte. Onderverhuur. Short stay. Wanprestatie. Kan ongeoorloofde onderverhuur van een woning via Airbnb leiden tot ontruiming van het gehuurde op grond van wanprestatie (strijd met de huurovereenkomst)?', *RVR* 2015/23, afl. 2, p. 87-91.

Westhoff, RVR 2015/86

J. Westhoff, 'Huur woonruimte. Toeristische onderverhuur. Ontbinding. Wilsgebrek.', *RVR* 2015/86, afl. 9, p. 561-566.

Jurisprudentie

HR 11 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD4925, *NJ* 2003/255 (*Schwarz/Gnjatovic*).

HR 19 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1734, *NJ* 1995/532 (*S./Algemene Woningbouwvereniging*).

Hof Amsterdam 4 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1191.

Hof Amsterdam 17 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:153.

Hof Amsterdam 3 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:19.

Hof Amsterdam 30 augustus 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:3586.

Hof Amsterdam 5 juli 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:2694.

Hof Amsterdam 22 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3938.

Hof Amsterdam 8 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3717.

Hof Amsterdam 24 juli 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY0209.

Hof Den Haag 15 augustus 2017, ECLI:GHDHA:2017:2197.

Hof Den Haag 9 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1361.

Rb. Amsterdam (ktr.) 30 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3568.

Rb. Amsterdam (ktr.) 4 maart 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:1041.

Rb. Amsterdam (ktr.) 26 mei 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:3903.

Rb. Amsterdam (vzr.) 7 juli 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:4335.

Rb. Amsterdam (vzr.) 22 oktober 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:7231.

Rb. Amsterdam (vzr.) 12 december 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:8403.

Rb. Noord-Nederland (ktr.) 22 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:378.

Rb. Rotterdam (ktr.) 6 november 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:7899.

Rb. Rotterdam (ktr.) 24 januari 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:427.

Overige bronnen

‘Summer Travel Trends Recap 2017’, *Airbnb* 31 augustus 2017, press.atairbnb.com.

S. Kieffer, ‘Airbnb in de huurwoning’, *Flinck Advocaten* 19 april 2017, flinckadvocaten.nl.

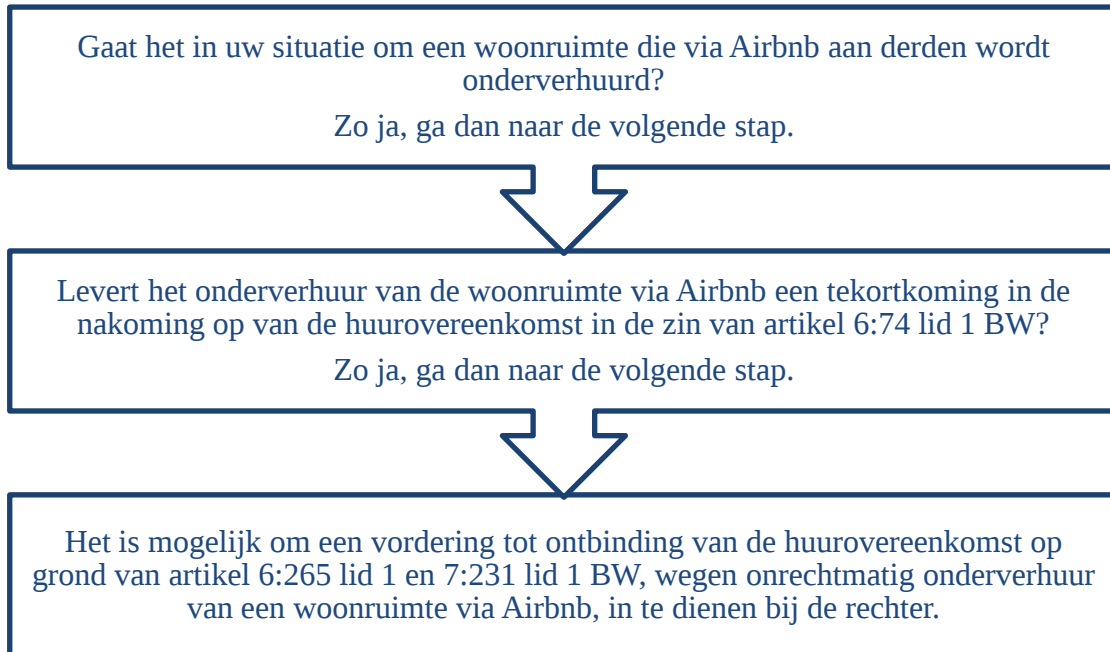
V. Sondermeijer, ‘Airbnb: in 2016 1,4 miljoen Nederlandse boekingen’, *NRC* 21 februari 2017, nrc.nl.

M. Vreeswijk, ‘Short stay verhuur van een huurwoning’, *Flinck Advocaten* 26 oktober 2015, flinckadvocaten.nl.

Bijlage

Checklist

Deel 1:



Deel 2:

- ☐ Is de huurovereenkomst van korte duur?
- ☐ Wordt de woonruimte, gedurende een lange periode, stelselmatig onderverhuurd aan derden via Airbnb?
- ☐ Heeft het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb een bedrijfsmatig/commercieel karakter?
- ☐ Is de huurder, na het ontvangen van een waarschuwing, doorgegaan met het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb?
- ☐ Heeft de huurder ten tijde van het onrechtmatig onderverhuren van de woonruimte via Airbnb zijn hoofdverblijf ergens anders gehouden?
- ☐ Ervaren omwonenden overlast van de onderhuurders?
- ☐ Was de huurder ten tijde van het onderverhuren van de woonruimte via Airbnb zich bewust van de onrechtmatigheid van zijn handelen?
- ☐ Heeft de ontbinding van de huurovereenkomst geen ernstige gevolgen voor de huurder?