

## 43

**Ontbinding en ontruiming op basis van onderhuur tijdens WSNP**

Rechtbank Rotterdam  
4 september 2020, 8435029,  
ECLI:NL:RBROT:2020:7865  
(mr. N. Freese)  
Noot mr. Marten Jeths

**WSNP Verlengde huurovereenkomst. Onderhuur.**

[Fw art. 284, 305 lid 2; BW art. 6:265, 7:213, 7:230]

*De verhuurder spreekt huurder (althans de bewindvoerders WSNP en Financieel beschermingsbewind) in deze bodemprocedure aan op onderverhuur van de woning. Op basis van een eerder gewezen vonnis was de huurovereenkomst ontbonden in verband met een huurachterstand en werd ontruiming en betaling van een forse huurachterstand toegewezen. Na het wijzen van dit eerdere vonnis op basis van huurachterstand wordt huurder toegelaten tot de WSNP. De huurovereenkomst wordt voor de duur van de schuldsanering verlengd op grond van art. 305 lid 2 Fw. Onderhuur was reeds bij het eerder gewezen vonnis op basis van huurachterstand bekend, maar niet mede ten grondslag gelegd aan de eerdere ontbindingsvordering. De kantonrechter wijst in dit vonnis de ontbindingsvordering van de verlengde huurovereenkomst hangende het WSNP-traject alsnog toe op basis van nieuwe latere onderverhuur.*

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

*De Frisse Wind B.V.*,  
gevestigde: Rotterdam,  
eiseres,  
gemachtigde: mr. E.A.J.M van de Wijngaard,  
tegen  
de stichting  
*Stichting LC Bewindvoering*, in haar hoedanigheid  
van beschermingsbewindvoerder van [naam],  
gevestigd: Rotterdam,

gedaagde sub 1,  
gemachtigde: mr. N. Schuerman,  
en  
[gedaagde], in zijn hoedanigheid van bewindvoerder in de WSNP van [naam],  
woonplaats: [woonplaats gedaagde],  
gedaagde sub 2,  
niet verschenen.  
Partijen worden hierna verder aangeduid als “de Frisse Wind”, “LC Bewindvoering” en “ [gedaagde] ”.

*1. Het verloop van de procedure*

1.1. Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken:

- het exploit van dagvaarding van 30 maart 2020, met producties;
- de conclusie van antwoord, met producties;
- de conclusie van repliek, met producties;
- de conclusie van dupliek, met producties.

1.2. Tegen [gedaagde] wordt verstek verleend. Ten aanzien van alle partijen zal een vonnis op tegenspraak worden gewezen. De kantonrechter heeft de uitspraak van dit vonnis bepaald op heden.

*2. De feiten*

2.1. Vanaf 2010 huurt [naam] van de Frisse Wind een woning gelegen aan het adres [adres], hierna te noemen de woning, tegen een huurprijs inclusief servicekosten van € 1.354,02 per maand.

2.2. In de op de huurovereenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden is in artikel 1.1 en 1.4 bepaald:

1.1 *Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor huurder en zijn gezin.(...)*

en

1.4 *Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, is huurder c.q. feitelijke gebruiker niet gerechtigd de huur geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, of het gehuurde geheel of gedeeltelijk ter bewoning of gebruik aan derden af te staan of onder te verhuren.*

2.3. [naam] is bij vonnis van 21 oktober 2016 en 14 april 2017 van deze rechtbank veroordeeld tot betaling van achterstallige huurtermijnen. Aan deze vonnissen heeft [naam] voldaan.

2.4. Op 30 augustus 2017 verstuurt de beheerder van de Frisse Wind een aangetekende brief naar [naam], met als inhoud:

*Geachte heer [naam] ,  
Bij een bezoek aan het gebouw waarvan het door u  
gehuurde appartement deel uitmaakt, bleek dat u  
een gedeelte van uw woning onderverhuurt aan  
meerdere onderhuurders.*

*U handelt hiermee in strijd met de huurovereen-  
komst getekend op 4 augustus 2010 en 16 augustus  
2010 (zie artikel 1,1 en 1,4 van de Algemene Voor-  
waarden).*

*Wij verzoeken u de onderverhuur met onmiddellij-  
ke ingang te beëindigen.*

*Mocht u hieraan geen gevolg geven dan zien wij ons  
genoodzaakt de met u aangegane huurovereen-  
komst per 1 oktober 2017 te beëindigen.*

*Wij verzoeken u van het bovenstaande goede nota  
te nemen.*

*Met vriendelijke groet,*

*VP&A Vastgoedmanagement B.V.*

2.5. Op 25 juli 2018 vordert de Frisse Wind bij dagvaarding van [naam] betaling van een huurachterstand tot en met juli 2018 van in totaal € 10,876,71, alsmede ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Het handelen in strijd met het onderverhuurverbod wordt door de Frisse Wind niet (mede) ten grondslag gelegd aan de vordering tot ontbinding en ontruiming.

2.6. Op 23 november 2018 ontvangt de Frisse Wind van de Kredietbank Rotterdam een minnelijk schuldsaneringsvoorstel ten behoeve van [naam] . In de bijgevoegde berekening staat, voor zover van belang, vermeld:

*Inkomsten Schuldenaar*

*Loon uit dienstbetrekking 3.451,97*

*(...)*

*Commerciële onderverhuur 850,00*

*(...)*

2.7. Bij vonnis van 25 januari 2019 met zaaknummer 7110937 CV EXPL 18-31759, ontbindt de kantonrechter de huurovereenkomst en veroordeelt [naam] de woning binnen 14 dagen te ontruimen. De gevorderde huurachterstand wordt grotendeels toegewezen. Het vonnis is in kracht van gewijsde gegaan. Het vonnis wordt op 19 februari 2019 aan [naam] betekend met gelijktijdige aanzegging van de ontruiming van het gehuurde tegen 7 maart 2019. Hierna zal voornoemd vonnis worden aangeduid als vonnis van 2019.

2.8. Bij verzoekschrift van 20 februari 2019 vraagt [naam] als voorlopige voorziening in de zin van artikel 287, vierde lid Faillissementswet, hierna Fw, de Frisse Wind te verbieden het vonnis van

2019 ten uitvoer te leggen totdat op het door [naam] ingediende verzoek tot toepassing van de schuldsaneringsregeling is beslist. Bij beschikking van diezelfde datum wordt het verzoek door deze rechtbank toegewezen.

2.9. Op 1 mei 2019 is door deze rechtbank bewind ingesteld over alle goederen van [naam] als gevolg van verkwesting of het hebben van problematische schulden. LC Bewindvoering is als bewindvoerder aangesteld. Op 15 mei 2019 is [naam] toegelaten tot de schuldsanering in de zin van artikel 284 Fw. De vordering tot betaling zoals die bij vonnis van 2019 is vastgesteld, is geplaatst op de lijst van voorlopig erkende crediteuren.

2.10. In november 2019 nam de Frisse Wind er kennis van dat [naam] de woning op Airbnb aanbod. Op de Airbnb-profielpagina van [naam] stonden 33 geverifieerde reviews van gebruikers van de woning, waarvan de laatste in november 2018 was geplaatst.

2.11. In de Basisregistratie Personen, hierna BRP, stonden op 22 februari 2019 op het adres van de woning, naast [naam] , een vrouw afkomstig uit India en een vrouw afkomstig uit Brazilië ingeschreven.

2.12. De Frisse Wind heeft [gedaagde] van de onderverhuur in kennis gesteld. Na zelfstandige constatering van de onderverhuur heeft [gedaagde] bij deze rechtbank het verzoek ingediend tot beëindiging van de schuldsanering van [naam] . Dit verzoek is bij beschikking van 17 februari 2020 afgewezen.

### *3. Het geschil*

3.1. De Frisse Wind heeft bij dagvaarding gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

#### *Primair*

- de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden,

#### *Subsidiair*

- een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst reeds is ontbonden als gevolg van de uitspraak van de kantonrechter d.d. 25 januari 2019, en

#### *Primair en subsidiair*

- LC Bewindvoering te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van het in deze zaak te wijzen vonnis de woning aan de [adres] geheel te ontruimen en met al de zijnen en het zijne te ver-

laten en de sleutels ter beschikking van eiseres te stellen met machtiging van eiseres om, wanneer LC Bewindvoering daarmee binnen de gestelde termijn in gebreke mocht blijven, die ontruiming zelf te doen uitvoeren door een gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van politie en / of justitie, en

- [gedaagde] te veroordelen om de ten laste van LC Bewindvoering uit te spreken ontruiming te gehengen en gedogen en voorts om uit het gehuurde alle zaken, voor zover die in de boedel van LC Bewindvoering vallen, te verwijderen;

- LC Bewindvoering te veroordelen in de kosten van dit geding, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde van eiseres.

3.2. De Frisse Wind legt aan haar vordering - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang - ten grondslag dat [naam] in strijd met de tussen partijen geldende contractuele afspraken de woning veelvuldig heeft onderverhuurd. Van de Frisse Wind kan niet meer verlangd worden dat zij de woning aan [naam] verhuurt. De belangen van de Frisse Wind prevaleren volgens haar boven de belangen van [naam] bij behoud van de woning.

3.3. [naam] erkent dat hij door de onderverhuur tekortgeschoten is. De geringe ernst van de tekortkoming rechtvaardigt volgens hem de ontbinding van de huurovereenkomst niet. Daarnaast stelt [naam] dat door de lopende schuldsanering hij veel belang bij behoud van de woning heeft. De vorderingen dienen te worden afgewezen met veroordeling van De Frisse Wind in de proceskosten.

#### 4. De beoordeling

##### *Opmerking vooraf*

4.1. De onderhavige procedure is inmiddels de vierde die tussen partijen wordt gevoerd. Daarnaast heeft [naam] via een verzoek tot moratorium de eerder aangezegde ontruiming voorkomen. De Frisse Wind heeft vervolgens getracht de schuldsanering tussentijds te laten eindigen. Dit zodat het vonnis van 2019 ten uitvoer kon worden gelegd. In de processtukken wordt veelvuldig verwezen naar de oude huurschulden, de problematische schuldensituatie en betalingsmoraliteit van [naam] alsmede naar de eerdere procedures. De huur wordt thans tijdig door [naam] voldaan. De huurschuld uit het verleden valt onder de toepassing van de schuldsanering. De beoordeling over de in deze procedure verzochte ontbinding en

ontruiming beperkt zich dan ook tot de onderverhuur door [naam] .

##### *Gevolgen schuldsanering voor ontbinding van de overeenkomst*

4.2. De Frisse Wind vordert primair ontbinding van de huurovereenkomst. Voordat aan de vordering en het verweer wordt toegekomen, zal eerst worden ingegaan op de status van de huurovereenkomst, nu deze reeds in het verleden op grond van een in kracht van gewijsde gegaan vonnis is ontbonden.

4.3. De situatie als bedoeld in artikel 305 lid 2 Fw doet zich voor. In dat artikel is bepaald dat de tenuitvoerlegging van een vonnis tot ontruiming van een woonruimte dat gewezen is vóór datum toelating schuldsanering, opgeschort wordt voor de duur van de schuldsanering. Dit voor zover het vonnis ziet op in het verleden ontstane betalingsachterstanden en de lopende huurtermijnen worden voldaan. De laatste volzin van het artikel bepaalt dat de huurovereenkomst voor de duur van de schuldsanering wordt verlengd. Deze verlengingsbepaling sluit aan bij artikel 7:230 Burgerlijk Wetboek, hierna BW, waarin de voortzetting van het gebruik van het gehuurde na beëindiging van de huurovereenkomst is geregeld. De Frisse Wind moet het gebruik van de woning door [naam] “gedogen”, waarbij de tijdige betaling van de huurtermijnen tegenover het gedogen staat.

4.4. Bij ongewijzigde voortzetting van de schuldsanering van [naam] zal deze in beginsel tot ten minste mei 2022 lopen. De huurovereenkomst zal voor minimaal diezelfde periode herleven.

4.5. Een juiste toepassing van artikel 305 lid 2 Fw brengt met zich mee dat als [naam] de lopende huurtermijnen niet voldoet of de schuldsanering tussentijds wordt beëindigd, de bevoegdheid tot ontruiming op basis van het vonnis van 2019 herleeft. Aan de andere kant kan zich de situatie voordoen dat aan [naam] na het doorlopen van de schuldsanering een “schone lei” in de zin van artikel 358 Fw wordt verleend. Door de verlening van de “schone lei” komt de grond van het ontruimingsvonnis en de beëindiging van de huurovereenkomst te vervallen. Het gevolg daarvan is dat na het einde van de schuldsanering de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd blijft doorlopen (zie ook gerechtshof Amsterdam 1 november 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:4304 en gerechtshof 's-Hertogenbosch, 22 mei 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BW6291).

4.6. Gelet op het bovenstaande bestaat er op dit moment tussen partijen een huurovereenkomst. Deze is dan ook vatbaar voor ontbinding. Dat mogelijk in de toekomst op grond van een ander vonnis de woning kan worden ontruimd, staat de huidige gevorderde gerechtelijke ontbinding en ontruiming niet in de weg. Onzeker is immers of de werking van de eerder uitgesprokene gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst zal herleven.

4.7. Dat een deel van de door de Frisse Wind gestelde onderverhuur toeziet op de periode van voor [naam] toegelaten is tot de schuldsanering, is niet relevant. Artikel 305 lid 2 Fw ziet alleen op de non-betaling door de huurder vóór schuldsanering en ziet niet op andere tekortkomingen.

#### *Ontbinding overeenkomst*

4.8. Dat [naam] tekortgeschoten is in zijn verplichtingen, staat door zijn erkenning daarvan vast. De vraag die vervolgens dient te worden beantwoord is of de tekortkomingen de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

4.9. Op grond van artikel 6:265 BW geeft iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen de wederpartij de bevoegdheid de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. [naam] heeft een beroep gedaan op deze tenzij-bepaling. Volgens de Hoge Raad (HR 28 september 2018, ECLI:NL:2018:1810) moet er bij de beoordeling of succesvol een beroep kan worden gedaan op de tenzij-bepaling niet slechts gekeken worden naar de “bijzondere aard of geringe betekenis”, maar ook naar alle overige omstandigheden van het geval die van belang zijn. Bij de beoordeling moet de kantonrechter derhalve alle omstandigheden van het geval betrekken.

4.10. [naam] is op 30 augustus 2017 schriftelijk door de beheerder van de Frisse Wind erop gewezen dat onderverhuur in strijd is met de huurovereenkomst en dat bij voorzetting van de onderverhuur de huurovereenkomst zal worden beëindigd. [naam] was gewaarschuwd voor de mogelijke gevolgen, maar bleef doorgaan met het ter beschikking stellen van zijn woning.

4.11. Zelf erkent [naam] dat hij in de zomer van 2017 en 2018 33 keer de woning voor gemiddeld 2 nachten heeft verhuurd. Dit is ook het aantal reviews dat op het Airbnb-profiel van [naam] is

geplaatst. De kantonrechter gaat er met de Frisse Wind vanuit dat niet iedere huurder een recensie schrijft over zijn verblijf. Hoewel Airbnb de nodige druk uitoefent om huurders te bewegen een review af te geven, zal niet iedereen aan die druk toegeven. De kantonrechter gaat dan ook uit van minimaal 33 verhueringen in de periode 2017 – 2018. Dit levert evenveel tekortkomingen op.

4.12. Daarnaast staat vast dat in februari 2019 twee buitenlandse vrouwen zich op het adres van [naam] in de BRP hebben ingeschreven. Er moet vanuit worden gegaan dat zij ook daadwerkelijk over een langere periode in de woning hebben verbleven. Een toerist schrijft zich immers niet in op een vakantieadres. [naam] heeft op de inschrijving geen nadere toelichting gegeven. [naam] erkent voorts dat in november en december 2019 twee onderhuurders voor een geruime tijd in de woning verbleven. Of [naam] heeft getracht om in 2020 zijn woning onder te verhuren, kan onbesproken blijven. Vast staat immers dat [naam] regelmatig en over een langere periode de woning heeft onderverhuurd.

4.13. Dat [naam] een vergoeding voor de onderverhuur ontving, staat niet tussen partijen ter discussie. De precieze hoogte van de vergoeding kan onbesproken blijven omdat de Frisse Wind geen vordering tot afdracht van de inkomsten uit onderverhuur heeft ingesteld. Gelet op de periode en de frequentie van de onderverhuur, alsmede gelet op de opgave van de Kredietbank Rotterdam van de inkomsten uit onderverhuur, gaat de kantonrechter er vanuit dat zonder enige twijfel sprake is van commerciële onderverhuur die voor [naam] profijtelijk was. Het bovenstaande maakt dat naar het oordeel van de kantonrechter de tekortkoming van voldoende ernstig is om de ontbinding te rechtvaardigen.

4.14. Dat de onderverhuur was ingegeven door problematische schulden en financiële tegenslagen neemt de kantonrechter van [naam] aan. Dit levert echter geen rechtvaardiging voor het tekortschieten op. De kantonrechter rekent het [naam] aan dat hij tijdens de schuldsanering de woning heeft onderverhuurd. Hij werd op dat moment door twee bewindvoerders ondersteund tot wie hij zich zo nodig kon wenden. De oorspronkelijk aanleiding voor de onderverhuur was door de schuldsanering niet meer aanwezig. Dat hij de beschermingsbewindvoerder met de onderverhuur ter wille wilde zijn door zijn eigen

budget te verhogen, is een onnavolgbare redentatie. De bedoeling van [naam] was niet om de inkomsten uit onderverhuur te gebruiken om een hoger bedrag uit te kunnen keren aan zijn schuldeisers, maar om zijn “vrij te laten bedrag” op te hogen. De extra inkomsten zouden alleen aan [naam] ten goede komen. Deze handelwijze mist volledig het doel van schuldsanering, te weten het zoveel mogelijk afbetalen van schulden.

4.15. Dat door de onderverhuur geen overlast is veroorzaakt en toezeggingen door [naam] zijn gedaan dat hij de woning niet meer zal onderverhuren, maakt niet dat er geen sprake is van een voldoende ernstige tekortkoming. Het tekortschieten kan ook niet meer ongedaan worden gemaakt.

4.16. Tegenover het belang van de Frisse Wind om de woning aan een derde te verhuren die zich aan haar verplichtingen houdt, heeft [naam] gesteld dat hij door de ontruiming het risico loopt dat de schuldsanering wordt beëindigd. Andere mee te wegen belangen heeft [naam] niet aangevoerd. De Frisse Wind heeft gesteld dat niet het behoud van de woning op zichzelf voor de schuldsanering van belang is, maar de registratie in de BRP. Dit lijkt juist. [naam] heeft zelf erkend dat er in de prijsklasse van zijn huidige woning voldoende andere woningen beschikbaar zijn. Aangenomen wordt dat binnen een betrekkelijk korte periode [naam] een nieuwe woning kan betrekken met dienovereenkomstige inschrijving in de BRP. Dat als gevolg van de ontruiming een nood situatie voor [naam] zal ontstaan, is gesteld noch gebleken.

4.17. De ontruiming wordt toegewezen op een termijn van 30 dagen, zodat [naam] in de tussentijd kan zorgen voor een nieuw woonadres waar hij zich tevens kan inschrijven in de BRP.

4.18. De verzochte machtiging om met behulp van een deurwaarder de ontruiming uit te voeren, wordt afgewezen. De wet zelf biedt afdoende grondslag om zo nodig via een deurwaarder dit vonnis ten uitvoer te leggen. Een aparte rechterlijke machtiging is niet vereist.

4.19. Als de in het ongelijk gestelde partij, zal LC Bewindvoering in de proceskosten worden veroordeeld.

### 5. De beslissing

De kantonrechter:

- ontbindt de tussen partijen aanwezige huurovereenkomst;

- veroordeelt LC Bewindvoering om binnen 30 dagen na betekening van het vonnis de woning aan de [adres] geheel te ontruimen en met al de zijnen en het zijne te verlaten en de sleutels ter beschikking van de Frisse Wind te stellen;

- veroordeelt [gedaagde] om de ten laste van uit te spreken ontruiming te gehengen en gedogen en voorts om uit het gehuurde alle zaken, voor zover die in de boedel van LC Bewindvoering vallen, te verwijderen;

- veroordeelt LC Bewindvoering in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van De Frisse Wind vastgesteld op € 242,31 aan verschotten en € 360,00 (2 punten x € 180,00) aan salaris voor de gemachtigde;

- verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het méér of anders gevorderde.

### NOOT

Deze zaak is interessant omdat de huurovereenkomst tussen partijen op basis van een eerder gewezen vonnis wegens een huurachterstand was ontbonden. Na die ontbinding werd de huurovereenkomst verlengd op grond van art. 305 lid 2 Fw en gedurende het WSNP-traject volgt alsnog ontbinding van de verlengde huurovereenkomst op basis van onderhuur.

Een huurder kan bij een ontbindings- en ontruimingsvonnis gebaseerd op huurachterstand een verzoek tot toelating tot de WSNP doen ex art. 284 Fw. Als het verzoek wordt toegewezen, dan wordt de tenuitvoerlegging van het vonnis opgeschort voor de duur van de schuldsanering en blijft de huurder zitten waar hij zit, vaak tot frustratie van de verhuurder. De opschorting van het vonnis geldt zolang de huurder de lopende huur blijft voldoen, zie art. 305 lid 2 Fw. De ontbonden huurovereenkomst ‘herleeft’ en wordt feitelijk verlengd. De verlenging van een ontbonden huurovereenkomst op basis van art. 305 lid 2 Fw, sluit aan op art. 7:230 BW: ‘Indien na afloop van een huurovereenkomst de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, wordt daardoor, tenzij van een andere bedoeling blijkt, de overeenkomst, ongeacht de tijd waarvoor zij was aangegaan, voor onbepaalde tijd verlengd.’ Er ontstaat dus geen nieuwe huurovereenkomst maar de oude huur wordt voortgezet met alle voorwaarden en condities zoals eerder overeengekomen met de kans

dat de huurovereenkomst alsnog eindigt indien de lopende huur niet wordt voldaan. Het voortduren van de verlenging van de huurovereenkomst ex art. 305 Fw is namelijk afhankelijk van de vraag of de huur tijdig wordt voldaan en of de schuldsanering op andere gronden tussentijds wordt beëindigd. Bij het niet betalen van de lopende huur kan alsnog ontruimd worden op basis van het eerdere ontruimingsvonnis. Wordt echter aan de verplichtingen van de schuldsanering voldaan dan kan een schone lei worden verleend en wordt de eerder ontbonden huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voortgezet alsof er niets is gebeurd (zie art. 358 Fw en ook ECLI:NL:GHAMS:2016:4304). De kantonrechter concludeert terecht dat de verlengde huurovereenkomst ex art. 305 Fw hangende het WSNP traject ‘gewoon’ ontbonden kan worden op grond van art. 6:265 BW. Daarbij dient bij een beroep op de tenzij-clausule niet alleen te worden gekeken naar de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming, maar naar alle omstandigheden van het geval die van belang kunnen zijn, zoals bepaald door de Hoge Raad in het *Tenzij*-arrest, *JHV* 2018/29. De kantonrechter ontbindt de verlengde huurovereenkomst ex art. 305 Fw in het WSNP-traject ‘rechttoe rechtaan’ vanwege onderhuur.

**Zie:** J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 8.6.2.

mr. Marten Jeths  
Advocaat bij Tomlow Advocaten

## 44

### Wie is verhuurder?

Rechtbank Rotterdam  
3 september 2020, 8359818 CV EXPL 20-862,  
ECLI:NL:RBROT:2020:8035  
(mr. G.A.F.M. Wouters)  
Noot mr. Diederik Briedé

### Hoedanigheid verhuurder. Vertegenwoordiging. Uitleg. Vertrouwen. Omstandigheden.

[BW art. 3:35, 3:60, 3:61, 7:414]

*Eigenaar van een woning waarin huurder een kamer huurt vordert ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming wegens een huurachterstand. Huurder stelt dat de eigenaar niet de verhuurder is, maar dat dit de beheerder is. Met de beheerder zou zijn afgesproken dat er geen huur betaald hoefde te worden totdat gebreken zouden zijn hersteld. Aan de hand van de maatstaf van het Kribbebijter-arrest oordeelt de kantonrechter dat de eigenaar ook de verhuurder is en door hem geen toezegging is gedaan waarop de huurder mocht vertrouwen. Volgt grotendeels toewijzing van de huurachterstand en de voorwaardelijke ontbinding van de huurovereenkomst en een veroordeling van de eigenaar/verhuurder tot herstel van een aantal gebreken.*

[eiseres],  
wonende te [woonplaats eiseres], gemeente [gemeente]  
eiseres in conventie,  
verweerster in reconventie,  
die procedeert in persoon,  
tegen  
[gedaagde],  
wonende te [woonplaats gedaagde],  
gedaagde in conventie,  
eiser in reconventie,  
gemachtigde: mr. M.R. Dill.  
Partijen worden hierna aangeduid als “ [eiseres in conventie/verweerster in reconventie] ” en “ [gedaagde in conventie/eiser in reconventie] ”.