

De positie van de hoofdverhuurder bij de onderverhuur van bedrijfsruimte; mogelijke risico's en de praktische inperking daarvan

mr. K.J.M. Corten¹

Eigenaars dan wel verhuurders van bedrijfsruimtes worden in de praktijk regelmatig geconfronteerd met verzoeken van hun huurders ten aanzien van onderverhuur. Denk bijvoorbeeld aan de onderverhuur aan een exploitant van een horecagelegenheid in een hotel of sportschool, de onderverhuur van een winkel (mogelijk in combinatie met een franchiseovereenkomst of in het kader van een 'shop-in-shop' concept) of de onderverhuur van een deel van een kantoorruimte vanwege de afgenomen behoefte van de huurder aan vierkante meters na de COVID-19 pandemie.² Vanwege de mogelijk grote belangen van zowel verhuurder als huurder ten aanzien van de mogelijkheid tot onderverhuur, is onderverhuur ook vaak onderwerp van gesprek tijdens de onderhandelingen voor een huurovereenkomst.

In dit artikel schets ik allereerst het relevante juridisch kader van de onderverhuur van bedrijfsruimtes (par. 1). Daarbij ga ik ook in op de relevante artikelen van de algemene bepalingen bij de meest recente ROZ-modellen. Vervolgens zet ik de mogelijke risico's voor de hoofdverhuurder bij onderverhuur uiteen, waarbij ik onder meer nader inga op de risico's bij het einde van de hoofdhurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde (par. 2). Ik behandel daarna de mogelijkheden voor een verhuurder om de risico's van onderverhuur in te perken. Daarbij maak ik een onderscheid tussen de mogelijkheden van de verhuurder tijdens de contractsluiting (par. 3) en de mogelijkheden op het moment van ontvangst van een verzoek tot onderverhuur (par. 4). Als afsluiting volgt een slotsom (par. 5).

1. Het juridisch kader van onderverhuur

1.1. Wettelijk kader

Bij de invoering van titel 7.4 BW is het recht tot onderverhuur³ in de wet verankerd.⁴ Art. 7:221 BW is opgenomen in de algemene titel van Boek 7 BW ten aanzien van huur en heeft derhalve een brede toepassing.⁵ Op grond van art. 7:221 BW is de huurder bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben. De term 'redelijke bezwaren' betreft een open norm. Uit de wetgeschiedenis volgt dat deze bezwaren gericht kunnen zijn tegen het gebruik zelf of tegen de identiteit van de onderhuurder.⁶ Als voorbeelden voor bezwaren

tegen het gebruik kan gedacht worden aan de onderverhuur voor activiteiten die risicovol zijn, een verhoogd risico voor schade opleveren en/of schadelijk zijn voor de reputatie van het gehuurde, zoals bijvoorbeeld het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen.⁷ Bij bezwaren tegen de identiteit van de onderhuurder kan men bijvoorbeeld denken aan een partij die een zorgwekkende financiële positie heeft of die niet over de vereiste deskundigheid voor de exploitatie van het gehuurde beschikt.⁸

In de Memorie van Toelichting werd hierbij het in de literatuur naar mijn mening terecht bekritiseerde uitgangspunt genomen dat "[...] de verhuurder er in het algemeen geen zwaarwegend belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel ook niet met het oog op de persoon van de huurder pleegt aan te gaan."⁹ De minister gaf daarbij aan dat indien de verhuurder geen verbod

1. Kirsy Corten is advocaat bij NautaDutilh te Amsterdam en vaste medewerker van dit tijdschrift. Deze bijdrage is afgesloten op 30 januari 2025.

2. Van der Hoek, *GS Huurrecht*, art. 7:221 BW, aant. 21 (online, bijgewerkt 11 januari 2012).

3. Zie art. 7:224 BW voor een uitzondering voor de onderverhuur van zelfstandige woonruimte.

4. Vrolijk, *GS Huurrecht*, art. 7:306 BW, aant. 2.1 (online, bijgewerkt 23 januari 2017).

5. In dit artikel wordt slechts aandacht besteed aan de onderverhuur van ruimte ex 7:230a BW respectievelijk art. 7:290 BW.

6. I.C.K. Mol, 'H7 Onderverhuur' in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 165. Zie ook A. Kemp, 'Toestemming voor onderverhuur geweigerd? Bevoegdheid tot onderverhuur en de mogelijkheid van een verhuurder om zich tegen onderverhuur te verzetten', *TvHB* 2013/1, UDH:TvHB/10330, par. 3.2.

7. *Kamerstukken II* 1999/00, 26089, 6, p. 25 (NV II).

8. I.C.K. Mol, 'H7 Onderverhuur' in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 165.

9. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, 3, p. 32 (MvT).

op onderverhuur in de huurovereenkomst bedingt, een dergelijk verbod voor hem kennelijk "niet van erg groot belang" is.¹⁰ Dit standpunt lijkt erg kort door de bocht. Hoewel de wenselijkheid van art. 7:221 BW ter discussie kan worden gesteld, is de relevantie van dit wetsartikel in de praktijk zeer beperkt gebleken. Art. 7:221 BW is namelijk van regelend recht en van de mogelijkheid om hiervan af te wijken wordt veelvuldig gebruikgemaakt.

1.2. Meest recente ROZ-modellen

In de ROZ Algemene Bepalingen zijn, in afwijking van art. 7:221 BW, afspraken over onderverhuur neergelegd. In het meest recente model voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW uit 2022¹¹, is bepaald dat het voor de huurder niet is toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.¹² Indien de huurder in strijd hiermee handelt, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment geldende daghuurprijs.¹³ De mogelijkheid van de verhuurder om dergelijke toestemming te weigeren, wordt in dit ROZ-model niet verder ingevuld.

Ingevolge de algemene bepalingen bij het meest recente model voor 7:230a-ruimte uit 2015¹⁴ dient huurder tevens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder te verkrijgen voor onderverhuur. Daarbij is, in tegenstelling tot het hiervoor besproken 7:290-model, de aanvullende (algemene) bepaling opgenomen dat verhuurder verzochte toestemming niet onredelijk mag weigeren.¹⁵ Daarnaast is een uitzondering op het toestemmingsvereiste gemaakt voor onderverhuur aan een groepsmaatschappij van huurder in de zin van art. 2:24b BW, hetgeen betekent dat onderverhuur aan een dergelijke groepsmaatschappij zónder voorafgaande toestemming van de hoofdverhuurder is toegestaan.¹⁶ Bij een vergelijking tussen de algemene bepalingen bij de meest recente ROZ-modellen, geldt dus dat de positie van de hoofdverhuurder bij onderverhuur in het 7:290-model meer is beschermd dan bij het 7:230a-model.

In eerdere ROZ algemene bepalingen voor bedrijfsruimte zijn tevens regelingen voor onderverhuur

opgenomen, waarbij als uitgangspunt (ook) steeds geldt dat voor onderverhuur schriftelijke goedkeuring van de verhuurder is vereist.¹⁷ De bepalingen over onderverhuur in de algemene bepalingen bij het ROZ-model voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW uit 2012, welk model in de praktijk nog veelvuldig wordt gebruikt, zijn in essentie gelijk aan de bepalingen over onderhuur in ROZ AB 7:290 BW 2022.

2. Mogelijke risico's voor de hoofdverhuurder bij onderverhuur

2.1. Inleiding

Onderverhuur kan zowel vanuit commercieel als juridisch perspectief risico's voor de hoofdverhuurder met zich brengen. Vanuit commercieel perspectief geldt dat veel verhuurders niet alleen waarde hechten aan het rendement van het gehuurde, maar ook zeggenschap wensen te hebben over de partij die het gehuurde feitelijk gebruikt. Aan deze wens kunnen verschillende overwegingen ten grondslag liggen. Een verhuurder zal in beginsel willen voorkomen dat het gehuurde negatief in de publiciteit komt, zal reputatieschade willen vermijden en zal mogelijk ook niet met bepaalde partijen geassocieerd wensen te worden. Daarnaast zal een verhuurder er normaliter ook belang bij hebben dat in het gehuurde geen risicovolle activiteiten worden ontplooid, dat de exploitatie van het gehuurde vanuit publiekrechtelijk oogpunt is toegestaan en geen overlast voor derden ontstaat. Ook kan een verhuurder er belang bij hebben dat het gehuurde op een stabiele wijze wordt geëxploiteerd en dat de partij die het gehuurde exploiteert niet steeds wijzigt. Veel verhuurders willen bovendien voorkomen dat ze de controle over het gehuurde verliezen.

Daarnaast achten verhuurders het vaak onwenselijk dat een huurder het gehuurde voor een hogere huurprijs verhuurt, aangezien zij in beginsel niet mee profiteren van die hogere huurprijs. Onderverhuur voor een lagere huurprijs is ook niet altijd wenselijk, aangezien dit een waardedrukkend effect kan hebben op de beleggingswaarde van het gehuurde.¹⁸ Bij een 'multi-tenant' gebouw¹⁹ waar de verhuurder met alle huurders een vaste vierkante meterprijs heeft bedongen, kan een onderverhuur voor een lagere

10. Kamerstukken II 2000/01, 26089, 19, p. 29 (verslag van wetgevingsoverleg).

11. In het hiernavolgende zullen de ROZ algemene bepalingen met betrekking tot winkelruimte ex art. 7:290 BW uit 2022 worden aangeduid als 'ROZ AB 7:290 BW 2022'.

12. Art. 6.1 ROZ AB 7:290 BW 2022.

13. Art. 6.2 ROZ AB 7:290 BW 2022.

14. In het hiernavolgende zullen de ROZ algemene bepalingen met betrekking tot kantoorruimte ex art. 7:230a BW uit 2015 worden aangeduid als 'ROZ AB 7:230a BW 2015'.

15. Art. 6.1 en art. 14.2 ROZ AB 7:230a BW 2015.

16. Art. 6.3 ROZ AB 7:230a BW 2015: "Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuur

der/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder."

17. Zie ook I.C.K. Mol, 'Onderhuur door de ROZ jaren heen', *TvHB* 2016/6, UDH:TvHB/13781, p. 339-340, in welk artikel wordt ingegaan op de verschillende bepalingen omtrent onderhuur in eerdere versies van de ROZ algemene bepalingen.

18. Zie ook A. Kemp, 'Toestemming voor onderverhuur geweigerd? Bevoegdheid tot onderverhuur en de mogelijkheid van een verhuurder om zich tegen onderverhuur te verzetten', *TvHB* 2013/1, UDH:TvHB/10330, p. 10.

19. Een gebouw met meerdere huurders.

vierkante meterprijs de deur openen voor zittende of nieuwe huurders om een (her)onderhandeling over de huurprijs te starten. Ook kan een huurder mogelijk een andere potentiële huurder voor een andere ruimte bij de verhuurder 'wegkapen' door de betreffende partij een onderhuurovereenkomst met voordeligere voorwaarden dan het voorstel van de (hoofd)verhuurder aan te bieden. Daarnaast kan het (vroegtijdig) vertrek van een huurder, in combinatie met onderverhuur aan een kwalitatief minder goede (beeldbepalende) huurder, effect hebben op de (beleggings)waarde van het gebouw.²⁰ Dergelijke scenario's zal een verhuurder wensen te voorkomen.

Verder kan onderverhuur ook negatieve fiscale consequenties hebben voor de hoofdverhuurder, bijvoorbeeld als de oorspronkelijke gebruiker (onderverhuurder) het gehuurde voor btw-belastbare doeleinden gebruikte en de activiteiten van de onderhuurder vrijgesteld zijn van omzetbelasting.

Vanuit juridisch perspectief geldt dat tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder geen contractuele relatie tot stand komt.²¹ De huurder blijft derhalve de contractspartij van de hoofdverhuurder en blijft jegens de hoofdverhuurder aansprakelijk voor nakoming van de verplichtingen onder de huurovereenkomst. Dit laat de mogelijkheid van de hoofdverhuurder om de onderhuurder op grond van een onrechtmatige daad aan te spreken onverlet.²² Vanuit juridisch perspectief zou, op het eerste gezicht, dan ook gedacht kunnen worden dat onderverhuur de positie van de hoofdverhuurder ongewijzigd laat. Dit is, gezien de wettelijke bepalingen omtrent onderverhuur alsmede de praktische gevolgen, echter te kort door de bocht. In de literatuur wordt verder, onder verwijzing naar de rechtspraak, het balletje opgeworpen dat ondanks het ontbreken van een contractuele relatie, de hoofdverhuurder niet geheel aan de belangen van een onderhuurder voorbij kan gaan.²³

2.2. Beëindiging & ontruiming

2.2.1. Inleiding

Indien de hoofdverhuurder heeft ingestemd met de onderverhuur van het gehuurde of als de onderverhuur bevoegd is geschied conform art. 7:221 BW, heeft de onderverhuurder (bij normaal gebruik door de onderhuurder) tijdens de looptijd van de hoofdhurovereenkomst in beginsel geen mogelijkheid het gehuurde vanwege de onderverhuur te ontruimen. Een ontbinding van de hoofdhurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde blijft ech-

ter wel mogelijk indien de onderverhuurder zijn verplichtingen onder de hoofdhurovereenkomst niet meer nakomt.²⁴ Uit de Memorie van Toelichting volgt namelijk dat het einde van de hoofdhurovereenkomst ook de onbevoegdheid van de onderverhuurder tot onderverhuur met zich meebrengt. De huurder kan immers niet meer rechten aan de onderhuurder geven dan die hij zelf heeft en kan het gehuurde derhalve niet meer aan de onderhuurder ter beschikking stellen zodra hij de bevoegdheid tot gebruik daarvan zelf heeft verloren.²⁵ Dit sluit echter niet uit dat de hoofdverhuurder geconfronteerd kan worden met een onderverhuurder die ook na het einde van de hoofdhurovereenkomst en/of een ontruimingsdatum weigert het gehuurde te verlaten. Daarnaast kunnen de belangen van de onderhuurder (aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd) ook een rol spelen bij de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst. Hieronder ga ik nader in op de mogelijke risico's van de hoofdverhuurder in dit verband, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de positie van de hoofdverhuurder bij de onderverhuur van 7:290- en 7:230a-ruimte.

2.2.2. Onderverhuur van ruimte ex art. 7:290 BW

Opzeggingsgrond belangenafweging

Bij 7:290-ruimten geldt dat de verhuurder de hoofdhurovereenkomst slechts met inachtneming van een wettelijke opzeggingsgrond als neergelegd in art. 7:296 BW kan opzeggen.²⁶ Bij opzegging van de hoofdhurovereenkomst door de hoofdverhuurder op grond van een belangenafweging (art. 7:296 lid 3 BW) geldt dat de belangen van de (hoofd)verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst zullen worden afgezet tegen de belangen van de (onderver)huurder en de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd bij verlenging van de overeenkomst. Art. 7:296 lid 3 BW bepaalt: *"De rechter wijst de vordering in elk geval af indien van de huurder, bij een redelijke afweging van de voormelde belangen van hem en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, tegen de voormelde belangen van de verhuurder, niet kan worden geveerd dat hij het gehuurde ontruimd"*.²⁷

Interessant in dit kader is een arrest van het Hof 's-Hertogenbosch uit 2023, waarin het Hof oordeelt dat art. 7:296 lid 3 BW geen mogelijkheid biedt voor het meenemen van de belangen van de onderhuurder in het geval de onderhuurder geen verlenging van de (hoofd)hurovereenkomst wenst, maar

20. Zie ook Hof Arnhem 29 september 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BK9056, WR 2010/12.

21. Een contractuele relatie tussen hoofdverhuurder en onderhuurder kan tot stand komen indien de hoofdverhuurder de onderhuurovereenkomst meetekent of in het geval dat deze partijen (tezamen met de onderverhuurder) een separaat document tekenen, bijv. omdat de hoofdverhuurder wenst dat de onderhuurder zich ook in relatie tot hem verbindt tot de nakoming van (bepaalde) afspraken.

22. Van der Hoek, *GS Huurrecht*, art. 7:221 BW, aant. 34 (online, bijgewerkt 11 januari 2012).

23. Vrolijk, *GS Huurrecht*, art. 7:306 BW, aant. 3.5 (online, bijgewerkt 23 januari 2017).

24. Van der Hoek, *GS Huurrecht*, art. 7:221 BW, aant. 34 (online, bijgewerkt 11 januari 2012).

25. *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 33 (MvT).

26. Ingevolge art. 7:294 BW is een opzegging van een huurovereenkomst door de verhuurder nietig indien zij niet de gronden vermeldt die tot de opzegging hebben geleid.

27. A.M. Kloosterman, H.J. Rossel & M.H. Rozeboom, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2020, p. 302.

een beëindiging daarvan. Het Hof liet de belangen van de onderhuurder, bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst vanwege het aangaan van een 'directe' huurovereenkomst met de hoofdverhuurder, derhalve buiten beschouwing bij de invulling van het belang van de onderverhuurder. Het belang van de hoofdverhuurder bij een rechtstreekse huurovereenkomst met de onderhuurder werd wel meegenomen in de belangenafweging, maar woog niet op tegen het belang van de onderverhuurder bij het voortbestaan van de hoofdhuurovereenkomst.²⁸ Het Hof Arnhem-Leeuwarden en de Rechtbank Midden-Nederland oordeelden recent in andere, soortgelijke zaken eveneens dat het belang van de hoofdverhuurder bij een rechtstreekse huurovereenkomst met de onderhuurder niet opwoog tegen de (grote) commerciële belangen van de betrokken onderverhuurders om de hoofdhuurovereenkomsten voort te zetten.²⁹ De rechtspraak op dit onderwerp is echter zeer casuïstisch.³⁰

Beëindiging en ontruiming

In het geval dat de hoofdverhuurder van 7:290-ruimte een juridische procedure aanhangig maakt waarin deze een vordering jegens de huurder instelt die mede de belangen van de onderhuurder raakt (zoals bijvoorbeeld een vordering tot ontruiming en/of ontbinding), dan is het de onderverhuurder op grond van art. 7:306 lid 3 BW toegestaan de onderhuurder in het geding te roepen. In het geval dat in het kader van een beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst ontruiming van een 7:290 ruimte wordt uitgesproken bij rechterlijk vonnis ingevolge art. 7:296 lid 5 BW, eindigt een eventuele onderhuurovereenkomst op hetzelfde tijdstip op grond van art. 7:306 lid 1 BW.³¹ Dit geldt zowel voor een bevoegdijk aangegane onderhuurovereenkomst als voor een onbevoegdijk aangegane onderhuurovereenkomst.³² Daarbij bepaalt art. 7:297 lid 1 BW dat de rechter in de beslissing tot toewijzing van een beëindigingsvordering een bedrag kan vaststellen dat de verhuurder aan de huurder, of aan degene aan wie bevoegdijk is onderverhuurd, moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. Het gaat daarbij om de kosten die de (onder)huurder moet maken in verband met het feitelijk betrekken van nieuwe bedrijfsruimte.³³ In het geval dat de hoofdhuurovereenkomst (en daarmee ook de onderhuurovereenkomst) tussentijds wordt ontbonden omdat een opvolgend verhuurder werken in het algemeen belang wenst uit te voeren of

een op het gehuurde liggende bestemming wenst te verwezenlijken, kan de huurder, respectievelijk de onderhuurder aan wie bevoegdijk is onderverhuurd, een schadeloosstelling van de hoofdverhuurder vorderen ingevolge art. 7:309 lid 1 BW respectievelijk art. 7:310 lid 2 BW.³⁴

2.2.3. Onderverhuur van ruimte ex art. 7:230a BW

Bij 7:230a-ruimtes kan onderverhuur de positie van de hoofdverhuurder wijzigen, indien de huurder jegens de hoofdverhuurder een beroep doet op ontruimingsbescherming. In een dergelijk geval geldt op grond van art. 7:230 lid 4 BW dat bij de beoordeling van een dergelijk verzoek de belangen van de onderhuurder aan wie bevoegdijk is onderverhuurd ook dienen te worden meegewogen.³⁵ Daarnaast kunnen de belangen van onderhuurders ook een rol spelen bij een rechterlijke beslissing ten aanzien van een ontruimingsvordering. In een recente zaak bij de Rechtbank Amsterdam, vorderde de hoofdverhuurder in kort geding ontruiming van een bedrijfsruimte na de ontdekking van een hennepplantage. Andere gedeelten van de betreffende bedrijfsruimte waren onderverhuurd aan derde partijen en werden onder meer gebruikt voor muziek- of zangles. Een aantal onderhuurders had zich in het kort geding gevoegd aan de zijde van de huurder. De voorzieningenrechter wees de ontruimingsvordering af getoet op de grote belangen van de huurder en de onderhuurders, mede omdat niet vast was komen te staan dat de onderhuurders wetenschap hadden van de – achter een geheime doorgang verscholen – hennepplantage.³⁶ Voor wat betreft de belangen van de onderverhuurder en de onderhuurders was het volgens de voorzieningenrechter onweersproken dat de huurder en de onderhuurders voor hun bestaan afhankelijk waren van de ondernemingen die in het gehuurde werden gedreven, soms al jarenlang en zonder eerdere problemen. Daarnaast had de hoofdverhuurder niet betwist dat er wekelijks meer dan 650 muzikanten gebruik maakten van de studio's en dat de studio's onmogelijk elders konden worden gebouwd en/of worden aangeboden tegen dezelfde tarieven. De onderverhuurder en de onderhuurders hadden verder aangevoerd dat veel muzikanten hogere tarieven niet konden betalen, zodat gedwongen vertrek uit het gehuurde uiteindelijk zou leiden tot

28. Hof 's-Hertogenbosch 4 april 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1070, r.o. 3.7 en 3.11.

29. Hof Arnhem-Leeuwarden 24 januari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:604, WR 2023/76; Ktr. Utrecht 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:6412, WR 2023/75. Zie ook 'Kroniek huurrecht periode 1 juni 2022 – 31 mei 2023', WR 2023/120.

30. Zie voor vergelijkbare zaken met een andere uitkomst bijv. ECLI:NL:GHSHE:2014, WR 2015/9, m.nt. J.M. Winter-Bossink en Hof Arnhem-Leeuwarden 27 november 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:10315, WR 2019/25.

31. Indien aan de voorwaarden van art. 7:306 lid 2 BW is voldaan heeft de onderhuurder in een dergelijk geval een vordering jegens de onderverhuurder.

32. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/648.

33. A.M. Kloosterman, H.J. Rossel & M.H. Rozeboom, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2020, p. 291.

34. N. Eeken e.a., 'Beëindiging van huurovereenkomsten bedrijfsruimten', *TvHB* 2012/6, UDH:TvHB/10201, p. 334 e.v.

35. Art. 7:230a lid 4 BW bepaalt onder meer: "Het verzoek wordt slechts toegewezen indien de belangen van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdijk is onderverhuurd, door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder".

36. Rb. (vzr.) Amsterdam 7 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7052, UDH:S&E HB/54290.

een sociale, maatschappelijke en culturele achteruitgang voor Amsterdam en omstreken.³⁷ De belangen van onderhuurders kunnen de mogelijkheid tot ontruiming door een hoofdverhuurder derhalve frustreren. Ook in het geval dat een hoofdverhuurder gerechtigd is tot ontruiming van het gehuurde, loopt deze het (praktische) risico dat de huurder het gehuurde niet tijdig op kan leveren in het geval dat de onderhuurder(s) het gehuurde niet tijdig ontruimt/ontruimen. In een dergelijke situatie is de onderverhuurder in diens hoedanigheid als huurder weliswaar aansprakelijk tegenover de hoofdverhuurder, maar dit neemt niet weg dat dit in de praktijk grote gevolgen voor de hoofdverhuurder kan hebben, bijvoorbeeld omdat niet tijdig kan worden opgeleverd aan een opvolgend huurder of omdat de start van een verbouwing dient te worden uitgesteld. Ter illustratie hiervan verwijs ik naar een kort geding vonnis van de Rechtbank Midden-Nederland in een zaak waarbij de onderverhuurder de hoofdhuurovereenkomst met de Gemeente Utrecht en vervolgens ook de onderhuurovereenkomsten met betrekking tot het gehuurde had opgezegd. De onderverhuurder vorderde in dit kort geding jegens een aantal onderhuurders ontruiming, aangezien deze betreffende onderhuurders zich tegen de ontruiming verzetten. De voorzieningenrechter oordeelde vervolgens dat de onderverhuurder bij de opzegging van de hoofdhuurovereenkomst onvoldoende rekening had gehouden met de belangen van haar onderhuurders door een korte opzeggingstermijn van drie maanden te hanteren. De betreffende onderhuurders hadden dat gelet op de voorgeschiedenis niet hoeven te verwachten en de onderverhuurder had de (voorgenomen) beëindiging eerder kunnen communiceren met de huurders. De voorzieningenrechter oordeelde dat de onderhuurders het gehuurde moesten verlaten, omdat ze daar zonder recht of titel verbleven, maar wees daarbij een langere ontruimingstermijn toe dan gevorderd.³⁸ Het hiervoor in §2.2.2 besproken recht op schade-loosstelling ex art. 7:309 BW en art. 7:310 BW van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, geldt eveneens voor 7:230a-ruimtes, voor zover in het gehuurde een bedrijf (derhalve geen beroep!) wordt uitgeoefend.³⁹

3. Het inperken van de risico's van onderverhuur voor de hoofdverhuurder in de hoofdhuurovereenkomst

3.1. Inleiding

Reeds in de fase van de contractonderhandelingen kan de (hoofd)verhuurder de mogelijkheid tot onder-

verhuur en daarmee ook de met onderverhuur samenhangende risico's inperken. De mogelijkheid tot onderverhuur kan immers in de hoofdhuurovereenkomst worden ingeperkt of zelfs worden uitgesloten.

3.2. Aanvullingen/afwijkingen op ROZ-modellen

In de meeste gevallen zullen partijen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst kiezen voor een van de meest recente ROZ-modellen. In een dergelijke situatie geldt op grond van de toepasselijke algemene bepalingen dat voor onderverhuur voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder is vereist.⁴⁰ Ook in het geval dat niet voor een ROZ-model wordt gekozen, is het aanbevelenswaardig voor de verhuurder om een dergelijke regeling overeen te komen gelet op de haken en ogen die kleven aan art. 7:221 BW.⁴¹

Indien partijen kiezen voor het ROZ 7:230a BW 2015 model, geldt dat de verhuurder zijn toestemming voor onderverhuur niet onredelijk mag weigeren of vertragen.⁴² Voor de verhuurder is het wenselijk om deze nadere invulling van het toestemmingsvereiste in de algemene bepalingen (in ieder geval voor wat betreft onderverhuur) uit te sluiten. In voornoemd model is het huurder verder onder voorwaarden toegestaan om het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onder te verhuren aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b BW.⁴³ Vanuit het perspectief van de verhuurder kan het daarom wenselijk zijn om ook dit artikel in de algemene bepalingen niet van toepassing te verklaren, om onder meer te voorkomen dat de verhuurder de 'grip' op het gehuurde verliest. Als minder verstrekkend alternatief kan, ter verdere bescherming van de belangen van de verhuurder, een regeling worden overeengekomen voor het geval een groepsmaatschappij op een later moment uit het groepsverband met huurder wordt getrokken.⁴⁴ Partijen kunnen ook overeenkomen dat de huurder de hoofdverhuurder vóór de ingangsdatum van de onderverhuur conform artikel 6.3 AB schriftelijk moet informeren. In hoeverre een verhuurder dergelijke aanvullingen kan afdwingen, hangt logischerwijs af van diens onderhandelingspositie.

De mogelijkheid tot onderverhuur is in het ROZ 7:290 BW 2022 model reeds verder beperkt dan in het meest recente ROZ 7:230 model. Daarmee is eerstgenoemd model ten aanzien van onderverhuur al erg verhuurdersvriendelijk.

Ongeacht het specifieke ROZ-model dat partijen gebruiken, kan de verhuurder voorstellen om een hogere boete te koppelen aan (onbevoegde) onderver-

37. Rb. (vzr.) Amsterdam 7 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7052, UDH:S&E HB/54290, r.o. 10.

38. Rb. (vzr.) Midden-Nederland 15 mei 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:3001, r.o. 3.10.

39. Artikel 7:309 lid 5 BW en artikel 7:310 lid 3 BW. Zie ook N. Eeken e.a., 'Beëindiging van huurovereenkomsten bedrijfsruimten', *TvHB* 2012/6, UDH:TvHB/10201, p. 334 e.v.

40. Zie ook §1.2.

41. Zie ook §1.1.

42. Art. 14.2 ROZ AB 7:230a BW 2015.

43. Art. 6.3 ROZ AB 7:230a BW 2015.

44. Zie ook I.C.K. Mol, 'Onderhuur door de ROZ jaren heen', *TvHB* 2016/6, UDH:TvHB/13781, p. 339-340 en H.J. Moné, 'Nieuw 2015 ROZ-model voor 230a-bedrijfsruimte', *TvHB* 2015/5, UDH:TvHB/12511, p. 324, in welk artikel nader wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen van een dergelijke situatie.

huur, met dien verstande dat een boete(bepaling) in rechte kan worden aangetast.⁴⁵ Ook kunnen in aanvulling op het uitgangspunt dat onderverhuur niet is toegestaan (nadere) niet-limitatieve voorwaarden voor een onderhuurder in de huurovereenkomst worden opgenomen. Men kan bijvoorbeeld denken aan nadere eisen met betrekking tot de financiële positie of moraliteit van de onderhuurder.⁴⁶ Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat in het geval dat die voorwaarden te verstrekkend zijn, deze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kunnen zijn ex art. 6:248 lid 2 BW. In een dergelijk geval zijn de betreffende voorwaarden niet van toepassing zijn tussen partijen. Dit wordt echter niet snel aangenomen.⁴⁷ De meest verstrekkende regeling – een absoluut onderverhuurverbod – is ongebruikelijk in de praktijk en de verhuurder zal de huurder ook niet onder alle omstandigheden aan een dergelijk verbod kunnen houden.⁴⁸

3.3. Beperkte contractuele bestemming

Het opnemen in de huurovereenkomst van een bestemming met een beperkte reikwijdte is ook een beproefde methode om onderverhuur tegen te houden. Gedacht kan worden aan de verhuur van een winkel volgens een formule van een bepaald merk, de verhuur van een kantoorruimte aan een specifiek soort bedrijf of de verhuur van een hotel met een bepaalde sterrenklassificatie en/of een bepaald label. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder is het immers niet toegestaan het gehuurde conform een andere bestemming te gebruiken. Een voorbeeld van een zaak waarbij de hoofdverhuurder onderverhuur met een ander feitelijk gebruik van het gehuurde niet kon stoppen vanwege een ruime contractuele bestemming, is voorgelegd aan het Hof Arnhem-Leeuwarden.⁴⁹ In deze zaak werd een verhuurder van een supermarkt aan supermarktketen Marqt geconfronteerd met een onderhuurder die het gehuurde gebruikte als 'pop-up' winkel voor meubels en woonaccessoires. De contractuele bestemming in de hoofdhuurovereenkomst was 'detailhandel', maar er waren in verschillende artikelen verwijzingen naar het gebruik als 'Marqt-winkel' en 'winkel conform de Marqt formule' opgenomen.⁵⁰ Daarnaast waren de partijen in afwijking van de toepasselijke algemene bepalingen overeengekomen

dat huurder bevoegd was om zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, mits aan bepaalde voorwaarden was voldaan. Een van de voorwaarden was dat "de onderhuurovereenkomst op hoofdlijnen niet afwijkt van de huurovereenkomst".⁵¹ De hoofdverhuurder vorderde in hoger beroep onder meer (i) een verklaring voor recht dat Marqt het gehuurde als supermarkt conform de Marqt-formule of in ieder geval als supermarkt diende te exploiteren, (ii) een gebod voor Marqt om het gehuurde als zodanig te exploiteren binnen een maand na betekening van het vonnis, (iii) de contractuele bestemming als neergelegd in de hoofdhuurovereenkomst te wijzigen en (iv) Marqt te verbieden het gehuurde in strijd met het voorgaande te onderverhuren. Het Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelde echter dat geen sprake was van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Marqt en dat er ook geen reden was voor wijziging van de hoofdhuurovereenkomst. Het Hof wees de vorderingen van de hoofdverhuurder onder meer af,⁵² omdat het Hof uit de tekstuele uitleg van de bestemming 'detailhandel' afleidde "dat partijen door het gebruik van het woord 'detailhandel' de bedoeling hebben gehad een ruimere bestemming voor het gebruik overeen te komen dan enkel die voor een 'winkel conform de Marqt-formule' of een 'supermarkt'. Het gehuurde is bestemd voor 'detailhandel', zonder verdere tekstuele beperkingen tot (enige) 'supermarkt'".⁵³

In een zaak bij het Hof Amsterdam slaagde een ontbindingsvordering van de hoofdverhuurder (mede) dankzij een beperkte contractuele bestemming in de hoofdhuurovereenkomst. Hierin was neergelegd dat het gehuurde was bestemd om te worden gebruikt als winkelruimte conform (thans) 7:290 BW voor "horeca I" en voor de formule handelend onder de naam "Soup Kitchen".⁵⁴ Uit een bij de hoofdhuurovereenkomst behorend ondernemingsplan volgde dat Soup Kitchen een specifieke franchiseformule was met als kernwoorden van de visie "Gemak, Gezond, Geniete en Goed gedrag".⁵⁵ De hoofdverhuurder had in deze zaak toestemming gegeven aan haar huurder voor onderverhuur met de voorwaarde dat het met dezelfde bestemming werd onderverhuurd. Enige tijd later bleek het karakter van de exploitatie van het gehuurde door de onderverhuur echter wezenlijk gewijzigd; niet langer stond gezond voedsel centraal en van het karakter van Soupkitchen was

45. Zie over verschillende mogelijkheden waarop een boete(beding) kan worden aangetast ook J. Le Clercq e.a., 'De wondere wereld van (ROZ) boetes', *TvHB* 2022/2, UDH:TvHB/17187, p. 99 e.v., J.H.M. Spanjaard, 'Boetes: een kwestie van niet overvragen', *Contracteren* 2018/3, p. 107 e.v.

46. I.C.K. Mol, 'H7 Onderverhuur' in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 170.

47. I.C.K. Mol, 'H7 Onderverhuur' in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 170-172.

48. Zie ook I.C.K. Mol, 'H7 Onderverhuur' in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 169-170.

49. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:434. Zie ook de annotatie bij dit arrest van J.W. Adriaansens in *TvHB* 2021/03, UDH:TvHB/16585, p. 66 e.v.

50. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4348, r.o. 3.2.

51. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4348, r.o. 3.2. Andere voorwaarden waren onder meer dat de einddatum van de onderhuurovereenkomst niet op een latere datum is gelegen dan de einddatum van de hoofdhuurovereenkomst en dat de huurder geen hogere huurprijs aan de onderhuurder mag bedingen.

52. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4348, r.o. 6.25.

53. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4348, r.o. 6.4.

54. Hof Amsterdam 17 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4913, WR 2014/80, par. 2.

55. Hof Amsterdam 17 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4913, WR 2014/80, r.o. 3.6.

niet meer veel overgebleven; "in niets onderscheidt het menu zich van dat van een willekeurige lunchroom de zich op toeristen richt: tosti's, allerlei vormen van gebakken eieren, hamburgers, croissants en Engels ontbijt."⁵⁶ Naar het oordeel van het Hof hadden onderverhuurder en onderhuurder zich moeten realiseren dat het in zo'n sterke mate afwijken van de overeengekomen formule, het risico van ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst met zich mee zou brengen. De schade die de onderhuurder als gevolg van de ontbinding zou lijden en de vermoedelijke schadeplichtigheid van de onderverhuurder konden derhalve niet leiden tot het oordeel dat ontbinding van de hoofdhuurovereenkomst niet gerechtvaardigd was.⁵⁷

4. Het inperken van de risico's voor de hoofdverhuurder bij onderverhuur bij ontvangst van een verzoek tot onderverhuur

4.1. Inleiding

Indien de mogelijkheid tot onderverhuur niet (voldoende) is beperkt in de hoofdhuurovereenkomst, kan de (hoofd)verhuurder met een verzoek tot onderverhuur worden geconfronteerd. In een dergelijk geval heeft de (hoofd)verhuurder verschillende mogelijkheden om de (mogelijke) risico's van onderverhuur alsnog te voorkomen of in te perken. De meest verstrekkende wijze hiervoor is het weigeren van toestemming voor de onderverhuur (4.3). Indien de verhuurder niet tot weigering over wenst te gaan, bijvoorbeeld omdat er geen steekhoudende argumenten zijn om de onderverhuur te weigeren of met het oog op het behouden van een goede huurrelatie, kan de verhuurder ervoor kiezen om voorwaarden aan zijn goedkeuring voor onderverhuur te verbinden (§4.2).

4.2. Voorwaardelijke toestemming

Indien een hoofdverhuurder een onderverhuur niet wenst tegen te houden, maar tevens haar eigen positie wenst veilig te stellen, kan de hoofdverhuurder ervoor kiezen om voorwaardelijke toestemming voor de onderverhuur te verlenen. Hieronder volgt

een niet-limitatief overzicht van mogelijke voorwaarden die de hoofdverhuurder aan zijn toestemming kan verbinden:

-
-
- - De onderhuurovereenkomst mag geen langere looptijd hebben dan de hoofdhuurovereenkomst;⁵⁸
 - In het geval dat de hoofdhuurovereenkomst vroegtijdig eindigt, dient de onderverhuurder voor eigen rekening en risico de onderhuurovereenkomst tegen dezelfde datum te beëindigen;
 - De toestemming is eenmalig en geldt alleen voor de voorgestelde onderhuurder;
 - De toestemming is niet overdraagbaar;
 - Het is de onderhuurder niet toegestaan het gehuurde te onderverhuren dan wel aan een derde in gebruik te geven;⁵⁹
 - De huurpenningen onder de onderhuurovereenkomsten moeten hetzelfde zijn als (of in elk geval niet meer zijn dan) de huurpenningen die de onderverhuurder verschuldigd is aan de hoofdverhuurder;
 - De onderhuurder mag niet in strijd met de hoofdhuurovereenkomst handelen en dient het gehuurde in overeenstemming met de (bestemming neergelegd in de) hoofdhuurovereenkomst te gebruiken;⁶⁰
 - De onderverhuurder vrijwaart de hoofdverhuurder voor eventuele schade, kosten, boetes e.d. als gevolg van het handelen of nalaten van de onderhuurder;
 - De onderverhuurder is verplicht de onderhuurovereenkomst vóór ondertekening met verhuurder te delen (ter kennisgeving of ter goedkeuring);
 - De onderverhuurder dient de (administratieve en/of juridische) kosten van hoofdverhuurder die samenhangen met het verzoek tot onderverhuur te voldoen;⁶¹
 - De onderverhuurder moet bepaalde documenten over de voorgestelde onderhuurder delen met de hoofdverhuurder (bijv. KvK-uittreksel en financiële gegevens);

56. Hof Amsterdam 17 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4913, WR 2014/80, r.o. 3.7.

57. Hof Amsterdam 17 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4913, WR 2014/80, r.o. 3.12.

58. Het is ook voor de onderverhuurder van groot belang dat de huurtermijn van de onderhuurovereenkomst niet langer loopt dan de huurtermijn van de hoofdhuurovereenkomst. De onderverhuurder loopt immers de risico's dat (i) de onderhuurder de onderhuurovereenkomst opzegt op een moment dat de onderverhuurder de hoofdhuurovereenkomst niet meer kan opzeggen of (ii) de hoofdverhuurder de hoofdhuurovereenkomst opzegt op een moment dat de onderverhuurder de onderhuurovereenkomst niet meer kan opzeggen. Het is daarom aan te bevelen voor de onderverhuurder om in de onderhuurovereenkomst een opzeggingstermijn van dertien maanden voor de onderhuurder overeen te komen en een opzeggingstermijn van elf maanden voor de onderverhuurder

(ervan uitgaande dat de opzeggingstermijn in de hoofdhuurovereenkomst voor beide partijen twaalf maanden bedraagt).

59. Art. 6:3 ROZ AB 7:230a BW 2015 bepaalt reeds het volgende: "[...] en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. [...]"

60. Art. 6:3 ROZ AB 7:230a BW 2015 bepaalt reeds het volgende: "[...] mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst [...]"

61. Art. 17:2 ROZ AB 7:290 BW 2022 bepaalt reeds het volgende: "17.2 Indien verhuurder instemt met een door huurder verlangde afwijking of aanvulling van enig bepaling van de huurovereenkomst, is huurder de administratieve kosten die verhuurder daarvoor moet maken, met een minimum van € 300 per afwijking of aanvulling, verhoogd met omzetbelasting, aan verhuurder verschuldigd."

- De verplichtingen van de onderverhuurder onder de hoofdhuurovereenkomst blijven ongewijzigd (en onderverhuurder blijft de enige contractspartij en daarmee ook het enige aanspreekpunt voor de hoofdverhuurder);⁶²
- De hoofdverhuurder kan voorwaarden stellen ten aanzien van de uitstraling van het gehuurde;
- De hoofdverhuurder kan voorwaarden stellen ten aanzien van de partij van de onderhuurder, bijv. ten aanzien van ervaring, financiële positie of moraliteit.⁶³

Welke van de hiervoor genoemde voorwaarden vanuit het perspectief van de hoofdverhuurder wenselijk zijn en in hoeverre deze binnen de contractuele verhouding tussen hoofdverhuurder en onderverhuurder kunnen worden gesteld, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De hoofdverhuurder kan de gewenste voorwaarden schriftelijk met de onderverhuurder delen en deze verzoeken voor akkoord te tekenen. Afhankelijk van de gekozen voorwaarden kan het voor de hand liggen om de onderhuurder ook mee te laten tekenen.

4.3. Het weigeren van toestemming

Het staat een verhuurder niet altijd vrij om toestemming te weigeren aangezien een dergelijke weigering misbruik van recht kan opleveren.⁶⁴ Daarnaast kan het onverkort vasthouden aan een contractueel verbod tot onderverhuur door de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.⁶⁵

Op basis van de geringe hoeveelheid gepubliceerde jurisprudentie over de weigering van toestemming voor onderverhuur, kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat het erop lijkt dat verhuurders een verzoek tot onderverhuur niet vaak weigeren, althans dat huurders een dergelijke beslissing niet vaak in rechte aanvechten. In de gepubliceerde jurisprudentie over dit onderwerp lijkt de verhuurder vaak aan het langste eind te trekken doordat de rechter bevestigt dat de verhuurder, gelet op de omstandigheden van het geval, het verzoek tot onderverhuur mocht weigeren. De weigeringsgronden van verhuurders laten zich categoriseren. Hierna worden een aantal uitspraken met betrekking tot weigeringsgronden behandeld die samenhangen met (i) de

bestemming van het gehuurde (§4.3.1), (ii) de exploitatieverplichting (§4.3.2), (iii) de partij van de onderhuurder en (§4.3.3) (iv) de belangen van andere huurders (§4.3.4).⁶⁶

4.3.1. Bestemming

In een zaak bij de Rechtbank Rotterdam uitte de verhuurder twijfels ten aanzien van onderverhuur van een winkelruimte in een winkelcentrum omdat zij betwijfelde of de voorgestelde onderhuurder, Big Bazar, in de betreffende winkelruimte een volledig assortiment zou kunnen aanbieden. De Rechtbank Rotterdam oordeelde dat de verhuurder niet op onredelijke gronden haar toestemming aan de huurder had geweigerd, omdat Big Bazar pas kort voor de zitting had bevestigd bereid te zijn om vanuit het gehuurde te exploiteren. Volgens de kantonrechter had de huurder hierdoor aan de verhuurder de mogelijkheid ontnomen om een "*weloverwogen beslissing*" te maken.⁶⁷

In een andere zaak ten aanzien van de onderverhuur van een ruimte in een winkelcentrum, oordeelde de kantonrechter van de Rechtbank Haarlem dat de verhuurder een verzoek van Ahold tot onderverhuur aan Action op redelijke gronden had geweigerd.⁶⁸ In de huurovereenkomst stond hier dat het gehuurde was bestemd om te worden gebruikt als "*supermarkt in de ruimste zin van het woord*". Volgens de kantonrechter zou het voorgenomen gebruik door Action voor handel in non-food producten echter een bestemmingswijziging betekenen, die op zichzelf reeds een redelijke grond voor weigering vormt.

4.3.2. Exploitatieverplichting

Ook het belang van verhuurder dat het gehuurde door de (onder)huurder zelf wordt geëxploiteerd of in elk geval *daadwerkelijk* wordt geëxploiteerd, kan als redelijke grond voor weigering van onderverhuur dienen.

Het Hof Amsterdam boog zich een aantal jaren geleden, in een hoger beroep in kort geding, over een zaak waarin partijen, kort samengevat, overeen waren gekomen dat het gehuurde door of vanwege de huurder uitsluitend zou worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte en distributiecentrum en dat huurder het gehuurde daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf zou gebruiken.⁶⁹ Het Hof

62. Art. 6:3 ROZ AB 7:230a BW 2015 bepaalt reeds het volgende: "[...] *Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.*"

63. I.C.K. Mol, 'H7 Onderverhuur' in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 170.

64. Art. 3:13 BW.

65. HR 19 april 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2043, NJ 1996, 684 (*IJsselmuiden/Brouwers*) m.nt. P.A. Stein. Zie bijv. ook Rb. (vzr.) Utrecht 18 april 2003, ECLI:NL:RBUTR:2003:AI1925, r.o. 3.13-3.16.

66. Zie ook K.J.M. Corten e.a., 'De opkomst van 'dark stores' vanuit huurrechtelijk en publiekrechtelijke perspectief',

TvHB 2021/6, UDH:TvHB/17035, par. 1.4 en A. Kemp, 'Toestemming voor onderverhuur geweigerd? Bevoegdheid tot onderverhuur en de mogelijkheid van een verhuurder om zich tegen onderverhuur te verzetten', *TvHB* 2013/1, UDH:TvHB/10330, waarin ook aandacht wordt besteed aan een deel van de uitspraken die in deze § 5.3 worden behandeld.

67. Rb. Rotterdam 22 februari 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:1353, WR 2018/97.

68. Rb. Haarlem 24 augustus 2006, ECLI:NL:RBHAA:2006:AY6677.

69. Hof Amsterdam (k.g.) 25 juni 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:2145. Zie voor een meer uitgebreide samenvatting van dit arrest en van het daaraan vooraf gegane vonnis in eer-

overwoog dat de verhuurder een redelijk belang had bij exclusief gebruik door de (onder)huurder, mede omdat een verhuurder haar greep op het gehuurde kan verliezen als voor haar niet langer duidelijk is wie van het gehuurde gebruik maakt en hoe dat gebruik wordt ingevuld, met voorzienbare risico's voor de verhuurder tot gevolg. Het Hof oordeelde dat de verhuurder derhalve niet op onredelijke gronden haar toestemming voor onderverhuur had geweigerd.⁷⁰

4.3.3. Partij van de huurder

De identiteit en/of achtergrond van een (voorgestelde) onderhuurder kan relevant zijn voor de beoordeling van een verzoek tot onderverhuur. Hierbij kan gedacht worden aan de financiële gegoedheid, kennis en ervaring van de betreffende partij en de reputatie van die partij in de markt. Dergelijke factoren zullen immers ook invloed hebben op de exploitatie en de uitstraling van het gehuurde en zijn derhalve ook voor de hoofdverhuurder van belang. Op basis van de beperkte rechtspraak die over dit onderwerp is gepubliceerd, lijkt het weigeren van toestemming op deze grond, zonder dat daarvoor een contractuele grondslag bestaat, moeilijk.

In een zaak bij het Hof Den Haag, vocht een huurder een weigering van haar verhuurder tot onderverhuur van een winkel aan. In de hoofdhuurovereenkomst was een contractueel verbod tot onderverhuur neergelegd. Het Hof overwoog dat de hoofdverhuurder niet verplicht was de voorgestelde onderhuurder te accepteren, zonder acht te slaan op de financiële gegoedheid, hoedanigheid en kaliber van de desbetreffende partij. Dit gold volgens het Hof temeer, omdat de verhuurder een winkelcentrum exploiteerde en omdat in de procedure als onweersproken was vast komen te staan dat de beleggingswaarde van een winkelcentrum mede bepaald wordt door dit soort factoren, te weten door het werkelijke niveau van de exploitanten. Het Hof oordeelde dat niet is komen vast te staan dat de verhuurder geen redelijke grond zou hebben gehad om de onderverhuur te weigeren, omdat de huurder de relevante documentatie ten aanzien van de voorgestelde onderhuurder niet bij de verhuurder had aangeleverd.⁷¹

4.3.4. Belangen van andere huurders

In het geval dat de verhuurder ook andere huurders heeft, kunnen hun belangen ook worden meegewogen bij een verzoek tot onderverhuur. Dergelijke belangen kunnen bijvoorbeeld een rol spelen in het geval dat andere huurders gegronde vrees hebben dat de voorgestelde onderhuurder tot overlast zal leiden.

In een zaak bij de Kantonrechter Gouda hadden andere huurders bezwaren geuit tegen de mogelijke onderverhuur aan het Gemeenschappelijk Administratiekantoor, omdat zij verwachtten dat de vestiging hiervan tot een grote stroom bezoekers zou leiden die zich in en rondom het betreffende kantoorgebouw zouden ophouden. Daarbij hadden de huurders tevens aangegeven hun huurovereenkomsten te beëindigen indien de onderverhuur aan het Gemeenschappelijk Administratiekantoor doorgang zou vinden.⁷² De kantonrechter liet de weigering van de verhuurder ten aanzien van de onderverhuur in stand. In het verleden zijn ook uitspraken gedaan waarin (ongewenste) concurrentie voor overige huurders, bijvoorbeeld in een winkelcentrum, een rol speelde bij de afwijzing van een verzoek tot onderverhuur.⁷³ Het mededingingsrecht staat branche beschermende maatregelen echter slechts in uitzonderings-situaties toe en de verwachting is dan ook dat het tegengaan van concurrentie tussen huurders in beginsel geen redelijke grond voor weigering van een verzoek tot onderverhuur zal zijn.⁷⁴

5. Slotsom

Onderverhuur van bedrijfsruimte brengt voor de hoofdverhuurder risico's met zich mee. Art. 7:221 BW – waarin is geregeld dat huurders in beginsel het recht hebben tot onderverhuur – betreft regelend recht. In de praktijk wordt meestal ten voordele van de verhuurder van dit wetsartikel afgeweken, ofwel door een afwijking in de van toepassing verklaarde ROZ algemene bepalingen ofwel omdat partijen een specifieke afspraak over onderverhuur hebben gemaakt. Het is aan te bevelen voor verhuurders om de risico's en aandachtspunten zoals uiteengezet in §2, met inachtneming van de relevante omstandigheden van het geval, zoveel als mogelijk in te perken. In §3 zijn suggesties opgenomen van bepalingen die in de huurovereenkomst kunnen worden opgenomen ter bescherming van de belangen van de verhuurder. In §4 wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden die de verhuurder heeft indien deze, nadat de (hoofd)huurovereenkomst is ondertekend, een verzoek voor onderverhuur ontvangt. De verhuurder zou er dan voor kunnen kiezen om (i) voorwaarden aan zijn toestemming te verbinden (§4.2) of (ii) de toestemming gemotiveerd te weigeren (§4.3). Het contractueel vastleggen van een volledig onderverhuurverbod, het stellen van (onredelijke) voorwaarden aan de onderverhuur of het weigeren van toestemming kan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, echter ook risico's voor de verhuurder met zich brengen. Kortom: een zorgvuldige en strategische benadering is voor verhuurders

ste aanleg ook M.J. Terstegge, 'De contractuele exploitatieplicht van de huurder en de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid: enkele recente gevallen uit de rechtspraak', *TvHB* 2020/5, UDH:TvHB/16369, par. 4.1.
70. Hof Amsterdam (k.g.) 25 juni 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:2145, r.o. 3.2.1.

71. Hof 's-Gravenhage 13 september 2011, LJN BR 6994, *TvHB* 2011/22, UDH:TvHB/9564.

72. Ktr. Gouda 25 november 1993, KG 1994, 68.

73. Zie bijv. ktr. Maastricht 20 oktober 1998, WR 1999/72.

74. Zie ook A. Kemp, 'Toestemming voor onderverhuur geweigerd? Bevoegdheid tot onderverhuur en de mogelijkheid van een verhuurder om zich tegen onderverhuur te verzetten', *TvHB* 2013/1, UDH:TvHB/10330, par. 5.1.2.

noodzakelijk om de risico's die onderverhuur met zich meebrengt te beheersen.