



“Mr. E.D. van Tellingen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW). Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: www.wvtadvocaten.nl of u kunt bellen met 036 - 82 00 322 of e-mailen naar vantellingen@wvtadvocaten.nl”

Bescherming van onderhuurders

De wet een bijzondere bescherming voor onderhuurders (artikel 7:269 BW). Dit artikel bepaalt dat, wanneer de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de hoofdhuurder eindigt, er automatisch een huurovereenkomst tussen verhuurder en onderhuurder ontstaat.

Met andere woorden: wanneer de overeenkomst met de hoofdhuurder wordt beëindigd, betekent dit niet dat ook de onderhuurder automatisch moet vertrekken.

Voor de rechtsbescherming voor onderhuurders maakt het overigens niet uit of de onderhuur is aangegaan met toestemming van de verhuurder of niet.

Een voorwaarde om aanspraak te kunnen maken op deze bescherming is wel dat de onderhuurder aan de verhuurder meedeelt dat er sprake is van onderhuur en dat hij aanspraak wenst te maken op de wettelijke onderhuurdersbescherming. Indien hij dat niet doet, betekent dit echter nog niet dat de onderhuurder geen bescherming geniet; wel kan hij in zo'n geval worden aangesproken voor vergoeding van de

schade die de verhuurder heeft geleden door het feit dat hij niet op tijd op de hoogte is gesteld van de onderhuur. Bij de nieuwe huurovereenkomst die op grond van de wettelijke regeling ontstaat tussen verhuurder en (voormalig) onderhuurder gelden dezelfde voorwaarden als bij de onderhuurovereenkomst. De voormalig onderhuurder betaalt dus dezelfde huur als voorheen. De verhuurder kan, wanneer de voormalig onderhuurder van de wettelijke bescherming gebruik maakt, binnen zes maanden via de rechter vorderen dat de overeenkomst met de voormalig onderhuurder wordt beëindigd. Doet hij dit niet binnen die zes maanden, dan zit hij aan de voormalig onderhuurder vast en is deze definitief hoofdhuurder geworden.

Voor het beëindigen van de overeenkomst met de voormalig onderhuurder is wel een geldige reden nodig. Dit kan onder meer zijn het feit dat de onderhuur is aangegaan met de “kennelijke bedoeling” om de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen of dat de onderhuurder financieel niet in staat is de huur te betalen.