

WINSTAFDRACHT NA AIRBNB-VERHUUR

In de nieuwsbrief van juni 2017 hebben wij geschreven over het arrest van het hof Den Haag van 9 mei 2017. In dat arrest heeft het hof Den Haag geoordeeld dat verhuren via Airbnb valt onder een algemeen onderhuurverbod.

In diezelfde zaak heeft de verhuurder ook van de huurder gevorderd dat hij de met verhuur via Airbnb gemaakte winst afdraagt. Op die vordering had het hof in het arrest van 9 mei 2017 nog niet beslist. Dat heeft het hof gedaan in het eindarrest van 15 augustus 2017.

De verhuurder had haar vordering tot winstafdracht gebaseerd op de recensies op de website van Airbnb. Op de website van Airbnb stonden 42 recensies. In enkele recensies viel te lezen dat de Airbnb-verhuurder meerdere nachten in de woning had verbleven. Daarnaast bleek uit de advertentie welk bedrag de huurder per nacht heeft gevraagd voor het verblijf in de woning. In totaal kon daarmee bewezen worden dat de huurder tenminste 52 nachten zijn woning had verhuurd via Airbnb voor een huurprijs van € 59,00 of € 69,00 per nacht. Een optelsom bracht een totaalbedrag op € 4.120,00.

De huurder heeft daar op haar beurt tegenover gesteld dat zij kosten heeft gemaakt die samenhangen met de verhuur via Airbnb. Airbnb brengt kennelijk een bedrag van 3 euro per nacht in rekening voor de verwerking van de boeking.

De huurder heeft daarnaast gesteld dat de kosten van nutsvoorzieningen, voor toiletartikelen, zoals wc papier, shampoo en douchegel en gebruik van levensmiddelen, zoals olijfolie, suiker en koffie en thee, ook in mindering moeten worden gebracht op de verdiensten uit Airbnb-verhuur. Het hof is daar deels in meegegaan. De huurder stelde dat hij voor € 25,00 per persoon per nacht aan kosten had. Het hof heeft dat bedrag vastgesteld op € 8,00 euro per persoon per nacht. Dat bedrag strekte daarom (per persoon per nacht) in mindering op het door de verhuurder gevorderde bedrag aan winstafdracht.

De huurder had ook naar voren gebracht dat zijn maandelijkse huurbetaling aan de verhuurder als kostenpost in mindering moest worden gebracht. Het hof is daar, zonder nadere onderbouwing, niet in meegegaan. De aan de verhuurder betaalde huurpenningen strekte daarom niet in mindering op het door de verhuurder gevorderde bedrag aan winstafdracht.

De huurder is uiteindelijk veroordeeld om € 2.838,00 aan de verhuurder betalen.

[lees verder >>](#)





>>vervolg van pagina 1

Via Airbnb zijn overzichten te verkrijgen van alle boekingen en betalingen aan een Airbnb-verhuurder. Aan de hand van een dergelijk overzicht kan een reële vordering tot winstafdracht worden ingesteld. Het aantal recensies zal immers niet representatief zijn voor het daadwerkelijk aantal verhuringen. Er zijn ons voorbeelden bekend van huurders die meer dan € 15.000,00 winst hebben gemaakt met het verhuren van een sociale huurwoning via Airbnb.

Dat kan dus flink in de papieren lopen.

In twee lopende zaken hebben wij daarom van de huurder gevorderd dat hij zijn administratie in het geding brengt, zodat op basis daarvan een vordering tot winstafdracht kan worden ingesteld. In een latere nieuwsbrief zullen wij u informeren over de uitkomst van die zaken ■

INTREKKEN HUUROPZEGGING: KAN DAT ZOMAAR?

In een woning wordt door de politie op zolder een grote hennepkwekerij aangetroffen. De verhuurder hoort dit van de politie en stuurt dezelfde middag nog een medewerker langs. De medewerker voert een gesprek met de huurder en legt uit dat de huurder twee opties heeft: vrijwillig de huurovereenkomst opzeggen, of een procedure tot ontbinding en ontruiming afwachten. De medewerker laat een huuropzeggingsformulier achter bij de huurder.

Een week later komt op kantoor een door de huurder getekend formulier binnen met de post: mooi, want dat scheelt weer een procedure. Totdat er een afspraak gemaakt moet worden voor de eindinspectie. De huurder wordt boos en roept door de telefoon dat hij helemaal niet weg wil. Hij zegt dat hij zijn opzegging intrekt. Kan dat zomaar?

In de praktijk van verhuurders komt het geregeld voor dat een huurder een eerder gedane huuropzegging weer wil intrekken. In beginsel kan dat niet. Het opzeggen van een huurovereenkomst door een huurder is namelijk een (eenzijdige) rechtshandeling. Dat betekent dat het een verklaring is van de huurder (het tekenen van het formulier), die de wil van de huurder uitdrukt en een bepaald rechtsgevolg heeft. Het rechtsgevolg is in dit geval het einde van de huurovereenkomst. Toch zijn er

een aantal (zeldzame) gevallen waarin de huurder zijn opzegging ongedaan kan maken.

De eerste mogelijkheid die een huurder heeft om zijn huuropzegging in te trekken is door er voor te zorgen dat de intrekking van de opzegging eerder dan of gelijktijdig met de opzegging zelf bij de verhuurder bekend is. In het hierboven omschreven geval zou de huurder bijvoorbeeld, voordat het formulier per post bij de verhuurder is gearriveerd, de verhuurder kunnen opbellen om te zeggen dat hij niet heeft willen opzeggen en dat het formulier genegeerd moet worden. De huurder kan dan niet aan zijn opzegging gehouden worden. Als de huur telefonisch of digitaal (bijvoorbeeld per e-mail of op een website) wordt opgezegd, is het natuurlijk niet meer mogelijk om de opzegging nog 'in te halen' met een intrekking.

De tweede mogelijkheid die een huurder heeft om zijn huuropzegging in te trekken is door aan te tonen dat hij, zoals de wet het noemt, een 'geestelijke stoornis' had ten tijde van het invullen en opsturen van het formulier. Als hij door die 'geestelijke stoornis' niet goed kon overzien wat de gevolgen waren van zijn handelen, kan hij zich er op beroepen dat zijn wil en verklaring niet overeenkomen. Hij begreep in dat geval niet wat hij deed en kan daarom niet aan zijn opzegging worden gehouden. Er is dan geen rechtshandeling gepleegd en dus ook niet opgezegd. De vereisten hiervoor zijn streng: de huurder moet bewijzen dat hij aan een geestelijke stoornis leidt, én dat hij door die stoornis niet doorhad wat hij deed. En als de huurder tijdens het overhandigen van het formulier normaal overkwam, kan de verhuurder zich er soms ook nog op beroepen dat hij erop mocht vertrouwen dat de huurder geen geestelijk stoornis had. Ook dan blijft de opzegging in stand. Deze route zal dus niet snel slagen voor de huurder.

De derde mogelijkheid voor de huurder is aantonen dat hij wel de wil had om op te zeggen, maar dat deze wil op een gebrekkige wijze tot stand is gekomen. Dat zou in het geval van een huuropzegging bijvoorbeeld gekomen kunnen zijn doordat de huurder ernstig onder druk is gezet door de

medewerker van de verhuurder om het formulier te tekenen. Maar omdat de huurder in dit geval een paar dagen de tijd heeft gehad om na te denken en daarna heeft besloten het formulier op de post te doen, zal daar niet snel sprake van zijn. Als een huurder overstuur is, of niet goed door lijkt te hebben wat er gebeurt, kan het verstandig zijn om hem een paar dagen de tijd te geven om na te denken over de opzegging. Zo worden latere geschillen hierover voorkomen. Maar ook deze route zal niet snel slagen voor de huurder.

Al met al zijn er dus weinig gronden waarop een huurder zijn opzegging ongedaan kan maken. In beginsel kunnen huurders worden gehouden aan hun opzegging. Maar wat als een huurder, ondanks dat hij heeft opgezegd, weigert te vertrekken nadat de huurovereenkomst is afgelopen? Dan verblijft hij in beginsel 'zonder recht of titel' in de woning en kan bij de rechter (vaak in kort geding) een ontruimingsvonnis gevraagd worden.

Heeft u vragen over huurders die hun opzegging willen intrekken? Of heeft u problemen met huurders die na een opzegging weigeren te vertrekken? Neem dan vooral contact met ons op. Wij helpen u graag ■

CURSUSAANBOD 2018

- Privacyregels voor verhuurders
15 februari
- Basisopleiding huurrecht
7 en 8 maart, 3 en 4 oktober
- Renovatie en Sloop: een verdieping
15 maart, 2 oktober
- Inleiding huurrecht
27 maart, 27 september
- Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst
5 april
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?
10 april
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding
8 mei
- WSNP en Huurincasso
17 mei
- Medehuur, samenwoners, overlijden etc.
24 mei
- Huurrecht bedrijfsruimte
29 mei
- Verwachtingsmanagement bij renovatie en de verhuiskostenvergoeding
5 juni, 8 november
- Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure
25 september
- Specialisatie huurrecht
(11-10, 01-11, 22-11, 06-12, 10-01, ex 24-01)
- Als overleg conflict wordt: wat biedt de Overlegwet?
30 oktober
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders
6 november
- Appartementsrecht en huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex
27 november
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte
29 november
- Kansen en valkuilen bij de Huurcommissie
4 december
- Overlast: laatste kans- en driepartijenovereenkomst, zin of onzin?
13 december

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Kim van Bergenhenegouwen
mr. Sico den Engelsen
mr. Rick van Yperen

Juridisch medewerkers:

mr. Erik Boot
Michelle Martinot
mr. Marlies Kool
mr. Céline Tollig

Postadres
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.