

92. Onderverhuur door de curator zonder toestemming van de verhuurder

Een actieve wanprestatie met privéaansprakelijkheid tot gevolg

MR. W.H.Z. WESTERHOF EN MR. C.C.M. VAN GISBERGEN

Retailfaillissementen zijn vandaag de dag meer regel dan uitzondering. Een curator kan bij de afwikkeling van een faillissement van een huurder geconfronteerd raken met onder meer de belangen van een verhuurder. Dat de curator zich in een dergelijk geval moet conformeren aan het bepaalde in de huurovereenkomst omdat hij anders privéaansprakelijkheid riskeert, is gebleken uit het arrest van de Hoge Raad van 9 november 2018. Dit arrest heeft stof doen opwaaien in de faillissementspraktijk, reden waarom in dit artikel op de overwegingen in dit arrest wordt ingegaan en ook wordt besproken welke mogelijkheden de curator heeft om een doorstart te realiseren zonder privéaansprakelijkheid te riskeren.

Inleiding

Er heerst al enige tijd onrust in retailland: CoolCat, Sissy-Boy en Fred de la Bretonière vormen slechts een greep uit namen van bekende retailers die de afgelopen maanden failliet zijn verklaard. Werk aan de winkel dus voor curatoren!

Curatoren worden bij de afwikkeling van een faillissement geconfronteerd met allerlei belangen, waaronder die van de verhuurder. Dat die belangen kunnen botsen met het belang van de boedel kwam expliciet tot uitdrukking in een recent arrest van de Hoge Raad van 9 november 2018 over de afwikkeling van een huurovereenkomst door de curator in het faillissement van een schoenenwinkel.¹ De handelwijze van de betreffende curator leidde uiteindelijk tot privéaansprakelijkheid.

Vanuit huurrechtelijk perspectief is het oordeel van de Hoge Raad in het onderhavige arrest begrijpelijk. In de faillissementspraktijk is echter consternatie ontstaan vanwege de harde sanctie voor de curator. Aanleiding om in dit artikel a) in te gaan op het oordeel van de Hoge Raad in dit arrest en de relevante jurisprudentie over privéaansprakelijkheid van de curator, en b) in te gaan op de (huurrechtelijke) mogelijkheden voor een curator om een succesvolle doorstart te realiseren zonder privéaansprakelijkheid te riskeren.

De feiten en het oordeel in het arrest van de Hoge Raad van 9 november 2018

De feiten in de casus van het te bespreken arrest zijn als volgt. Een dag na de faillietverklaring van een schoenenwinkel, heeft de curator in kwestie de huurovereenkomst tussen de gefailleerde en diens verhuurder opgezegd op grond van art. 39 Faillissementswet (Fw) met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De curator informeert de verhuurder dat hij de mogelijkheden voor een eventuele doorstart onderzoekt, waarop de verhuurder aangeeft dat hij bereid is om met een geïnteresseerde partij in overleg te treden. De verhuurder heeft echter expliciet en meerdere malen aangegeven dat het de curator niet is toegestaan om het gehuurde in gebruik of onderhuur te geven aan een derde (Onderverhuren/Onderhuurverbod), zoals ook is bepaald in de – dan nog steeds geldende – huurovereenkomst.

Enkele weken later bericht de curator de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met een geïnteresseerde partij en alle activa aan deze doorstarter zijn verkocht. Ondanks dat de verhuurder aangeeft dat hij zal overleggen met de doorstarter over een huurovereenkomst en hij nogmaals wijst op het Onderhuurverbod, ontdekt hij dat de curator de doorstarter toch heeft toegestaan om uitverkoop te houden in het gehuurde. De verhuurder sommeert de curator om de ingebruikgeving per direct te staken, maar de curator geeft daaraan geen gehoor.

De verhuurder laat het er niet bij zitten en dagvaardt de curator, zowel in de hoedanigheid van curator als in privé (*pro se*), en vordert een verklaring voor recht 1) dat de

¹ HR 9 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2067.

curator het gehuurde zonder toestemming in gebruik heeft gegeven aan een derde en daarmee verwijtbaar tekort is geschoten in de nakoming van de op hem rustende verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, en 2) dat de curator daarmee onrechtmatig heeft gehandeld en derhalve aansprakelijk is voor de geleden schade (zijnde huurderiving over de periode dat de verhuurder het gehuurde niet heeft kunnen verhuren, over de gehele opzegtermijn in totaal ad € 6.500).² In dat verband is relevant dat de verhuurder over de periode vanaf datum faillissement tot aan het moment van oplevering van het gehuurde door de curator (de drie maanden opzegtermijn) geen vergoeding heeft ontvangen – niet van de doorstarter, noch uit de boedel aangezien deze niet toereikend was om aan (gedeeltelijke) voldoening van boedelvorderingen toe te komen – terwijl door de doorstarter wel een gebruiksvergoeding is betaald aan de curator. De doorstarter heeft het gehuurde ook na het verstrijken van de opzegtermijn gebruikt, waarvoor de verhuurder wel een vergoeding heeft ontvangen van de doorstarter. Tussen de verhuurder en de doorstarter komt uiteindelijk geen huurovereenkomst tot stand.

Vanuit huurrechtelijk perspectief is het oordeel van de Hoge Raad in het onderhavige arrest begrijpelijk. In de faillissementspraktijk is echter consternatie ontstaan vanwege de harde sanctie voor de curator

In dit arrest heeft de Hoge Raad kort gezegd overwogen dat sprake is van een wanprestatie van de curator indien hij, in strijd met het bepaalde in de huurovereenkomst en onder protest van de verhuurder, het door de gefailleerde gehuurde in gebruik geeft aan een derde. De Hoge Raad heeft overwogen dat deze handelwijze leidt tot privéaansprakelijkheid van de curator hetgeen onder meer is gebaseerd op de omstandigheden die zich in deze zaak voordeden:

1. de curator had geen enkele waarborg verstrekt aan de verhuurder voor de nakoming van de verplichtingen uit de nog lopende huurovereenkomst;
2. de verhuurder werd gehinderd in zijn besluitvorming omdat de curator pas nadat hij de winkelruimte aan de doorstarter ter beschikking had gesteld, informatie over de doorstarter aan de verhuurder had verstrekt, terwijl verhuurder daar eerder al om had verzocht, en;
3. de verhuurder zich richtte op voorhand meerdere malen expliciet tegen terbeschikkingstelling van het gehuurde aan een doorstarter had verzet.

Hoe is de Hoge Raad tot de sanctie van de curator gekomen?

² HR 9 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2067, r.o. 3.2.

Het wettelijk kader – de (huur)overeenkomst in faillissement

In beginsel heeft een faillissement geen invloed op bestaande wederkerige overeenkomsten; de overeenkomst blijft in stand en de verbintenissen uit hoofde van dergelijke overeenkomsten blijven ongewijzigd. Voor wat betreft lopende huurovereenkomsten bepaalt art. 39 Fw dat zowel de curator als de verhuurder, in geval van faillissement van de huurder, bevoegd zijn de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. De opzegtermijn bedraagt in beginsel drie maanden, of zoveel korter als de curator en de verhuurder overeenkomen. Huurvorderingen van vóór de faillietverklaring kwalificeren als concurrente vorderingen. Huurvorderingen vanaf de dag van faillietverklaring kwalificeren als boedelvorderingen, waarmee de verhuurder wordt gecompenseerd voor de gederfde huurtermijnen die hij, als gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst, niet meer ontvangt. Aangezien opzegging op grond van art. 39 Fw een regelmatige wijze van opzegging betreft, heeft de verhuurder in beginsel geen recht op schadevergoeding voor de resterende huurtermijnen die hij als gevolg van het faillissement niet meer zal ontvangen.³

Het handelen van de curator: de ontwikkeling in de rechtspraak

In het onderhavige arrest stond de vraag centraal hoe de curator dient om te gaan met de contractuele verplichting van de gefailleerde om het gehuurde niet aan een derde te Onderverhuren. Heeft een curator de bevoegdheid om deze verplichting te schenden uit hoofde van de aan hem toekomende beleidsvrijheid, of is deze handelwijze onrechtmatig en in dat laatste geval: welke aanspraak geeft die onrechtmatigheid de verhuurder jegens de boedel en/of curator?

De reikwijdte van de beleidsvrijheid van de curator

In de rechtspraak is de afgelopen jaren vaak geoordeeld over de handelwijze van de curator en de reikwijdte van zijn bevoegdheid om te mogen wanpresteren. In aanvulling op het Nebula-arrest uit 2006⁴ heeft de Hoge Raad zich in recentere arresten *ABN/Berzona*⁵ en *Credit Suisse/Jongepier q.q.*⁶ hierover uitgelaten. In *Credit Suisse/Jongepier q.q.* heeft de Hoge Raad overwogen dat de faillissementsstoestand de curator niet de bevoegdheid geeft om een voortdurende prestatie van de schuldenaar die bestaat uit een dulden of nalaten 'actief' te beëindigen, zoals de intrekking van een licentie die ten tijde van het faillissement van de licentienemer reeds door de licentiegever was verstrekt (zoals in voormeld arrest aan de orde was), of bijvoorbeeld

³ Eventuele garanties en leegstandbedingen laten wij buiten beschouwing. Zie hierover bijvoorbeeld HR 14 januari 2011, NJ 2011/114 (*Aukema q.q./Uni-Invest*).

⁴ HR 3 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AX8838 (*Nebula*).

⁵ HR 1 juli 2014, ECLI:NL:HR:2014:1681 (*ABN/Berzona*).

⁶ HR 23 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:424, (*Credit Suisse/Jongepier q.q.*).

de opeising van een ten tijde van het faillissement van de huurder door verhuurder verhuurde zaak.⁷

In lijn met zijn oordeel in *Credit Suisse/Jongepier q.q.* komt de Hoge Raad in het onderhavige arrest tot het oordeel dat het handelen in strijd met een Onderhuurverbod een actieve schending van een voortdurende verplichting tot nalaten oplevert die, aldus de Hoge Raad, door de curator zou moeten worden gerespecteerd. Handelen in strijd met deze verplichting levert een wanprestatie op van de curator. De vraag die vervolgens voorligt, is hoe een vordering uit hoofde van wanprestatie moet worden gekwalificeerd.⁸ Tot slot zal moeten worden bekeken of een dergelijke vordering, naast een aanspraak op de boedel, ook een aanspraak oplevert jegens de curator in privé.

Kwalificatie van de vordering

Bij de kwalificatie van de vordering dient te worden gekeken naar het moment, alsook naar de wijze waarop de vordering is ontstaan. Vorderingen kunnen worden onderverdeeld in concurrente vorderingen, preferente vorderingen en boedelvorderingen.⁹ Aangezien de schadevergoedingsvordering van de verhuurder – die dus strekt tot betaling van de gederfde huurinkomsten over de opzegtermijn – in het onderhavige arrest na datum faillissement is ontstaan, namelijk als gevolg van een handelen van de curator, is aannemelijk dat de vordering uit hoofde van wanprestatie een boedelvordering oplevert. Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een boedelvordering zijn de criteria van belang die de Hoge Raad daarvoor heeft geformuleerd in het arrest *Koot Beheer/Tideman* uit 2013.¹⁰ In dit arrest zijn drie categorieën boedelvorderingen onderscheiden: (1) boedelschulden die ontstaan op grond van de wet, (2) boedelschulden die ontstaan doordat de curator deze in zijn hoedanigheid van curator is aangegaan en (3) boedelschulden die het gevolg zijn van handelen van de curator in strijd met een op hem rustende verplichting.

Bij de kwalificatie van de vordering dient te worden gekeken naar het moment waarop, alsook naar de wijze waarop de vordering is ontstaan

Uit het onderhavige arrest kan worden afgeleid dat wanneer een curator in geval van faillissement van de huurder, het gehuurde in gebruik geeft aan een derde in strijd met zijn verplichting om dat niet te doen, de curator actief in strijd met een verplichting tot nalaten handelt en een ongeoor-

loofde actieve wanprestatie oplevert.¹¹ Onder verwijzing naar het arrest *Koot Beheer/Tideman* kwalificeert dit dan als een boedelschuld in de laatste categorie (3). In hoeverre deze vordering leidt tot een aanspraak jegens de curator in privé, wordt bepaald aan de hand van de maatstaf die daarvoor is geformuleerd in de rechtspraak.

Privéaansprakelijkheid van de curator

In het *Maclou* arrest uit 1996 en het *Prakke/Gips* arrest uit 2011 heeft de Hoge Raad een standaard maatstaf geformuleerd voor persoonlijke aansprakelijkheid van de curator door een aantal criteria op te stellen aan de hand waarvan de handelwijze van de curator kan worden beoordeeld.¹² Voor het handelen van de curator geldt dat:

1. hij dient te handelen zoals in redelijkheid mag worden verlangd van een over voldoende inzicht en ervaring beschikkende curator die zijn taak met nauwgezetheid en inzet verricht;
2. een onzorgvuldige uitoefening van de op hem rustende taak kan leiden tot aansprakelijkheid ten opzichte van de gezamenlijke crediteuren en derden met wiens belangen de curator bij de uitoefening van zijn taak rekening dient te houden;
3. voor zover de curator niet aan regels is gebonden, hem bij de uitoefening van zijn taak een ruime mate van vrijheid toekomt, en deze vrijheid hem niet toekomt indien hij wel aan regels is gebonden;
4. de curator zich dient te richten naar het belang van de boedel en het de curator in beginsel ter vrije beoordeling staat op welke wijze dit belang het beste kan worden gediend;
5. bij de beoordeling van de handelwijze van de curator terughoudendheid dient te worden betracht; en dat
6. voor persoonlijke aansprakelijkheid van de curator is vereist dat aan hem een persoonlijk verwijt kan worden gemaakt, waarvoor noodzakelijk is dat hij bij zijn handelwijze het onjuiste van zijn handelwijze inzag.

Uit ad (3) volgt dat de Hoge Raad bij de beoordeling van de handelwijze van de curator een strikt onderscheid maakt tussen de situatie waarin de curator wel en de situatie waarin de curator niet aan regels is gebonden, welk onderscheid relevant is voor de beoordeling of de curator bij zijn handelwijze wel of geen ruime mate van vrijheid toekomt. Om te komen tot een aanspraak jegens de curator in privé moet dan ook worden beoordeeld of de verplichting waarmee de curator in strijd heeft gehandeld, kwalificeert als de schending van een 'regel'. Echter, niet iedere overtreding van een 'regel' leidt tot privéaansprakelijkheid. Het hof heeft, aldus de Hoge Raad, dan ook terecht de omstandigheden van het geval meegewogen en beoordeeld of de curator tevens een persoonlijk verwijt trof.¹³ Het hof is tot een

7 HR 19 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY6108 (*Koot Beheer/Tideman*) en HR 23 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:424, r.o. 3.5.3 (*Credit Suisse/Jongepier q.q.*).

8 R.M. Wibier, 'Het moeras van de actieve wanprestatie', AA maart 2019, p. 212.

9 M. Pannevis & N.J. Polak, *Insolventierecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2017, nr. 1.4.

10 HR 19 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY6108 (*Koot Beheer/Tideman*).

11 R.M. Wibier, 'Het moeras van de actieve wanprestatie', AA maart 2019, p. 212.

12 HR 19 april 1996, NJ 1996/727 (*Maclou*) en HR 16 december 2011, NJ 2012/515 (*Prakke/Gips*).

13 HR 9 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2067, r.o. 3.5.

bevestigende conclusie gekomen op dit punt, aangezien het van oordeel is dat geen sprake was van een situatie waarin de curator een ruime mate van vrijheid heeft in de wijze waarop hij zijn taak als beheerder en vereffenaar van de boedel uitvoerde, zoals bedoeld in het arrest *Prakke/Gips*. Gelet hierop was de curator gebonden aan regels die hij had moeten respecteren en nakomen. De handelwijze van de curator is onder de gegeven omstandigheden, zo oordeelt het hof in zijn arrest,¹⁴ *‘dermate onzorgvuldig en ongebruikelijk, dat de curator het onjuiste van haar handelen moet hebben ingezien, althans redelijkerwijs behoorde in te zien, zodat haar een persoonlijk verwijt van dit onzorgvuldig handelen kan worden gemaakt.’* Als gevolg hiervan is de conclusie dat de curator persoonlijk aansprakelijk moet worden geacht voor de als gevolg van dit handelen ontstane schade. De Hoge Raad laat deze conclusie van het hof in zijn arrest in stand.

Mogelijkheden curator voor bewerkstelligen doorstart

Hoe kan een curator in geval van een faillissement van de huurder nu een succesvolle doorstart realiseren zonder het risico te lopen met succes in privé te worden aangesproken door de verhuurder?

Optie 1: Onderverhuur met toestemming verhuurder

In de praktijk komt het vaak voor dat de curator, veelal op verzoek van een doorstartende partij, het gehuurde tijdens de opzegtermijn wil Onderverhuren. Dat is mogelijk, maar – zoals ook al volgde uit het onderhavige arrest – alleen indien er in de huurovereenkomst geen Onderhuurverbod is opgenomen dan wel in het geval de verhuurder toestemming heeft gegeven om van dat verbod af te wijken.

Echter, niet iedere overtreding van een ‘regel’ leidt tot privéaansprakelijkheid

Denkbaar is dat de verhuurder wel toestemming geeft om af te wijken van het Onderhuurverbod indien tussen de curator en de verhuurder bijvoorbeeld overeenstemming wordt bereikt over de Onderverhuur en hiervoor door de doorstarter rechtstreeks aan de verhuurder een bepaalde vergoeding wordt betaald. Zo wordt voorkomen dat deze vergoeding ‘door de boedel loopt’ en hierop eerst de algemene faillissementskosten in mindering moeten worden gebracht (waaronder het salaris van de curator), als gevolg waarvan mogelijk niet aan een betaling aan de verhuurder kan worden toegekomen. Het voordeel voor de curator is dat de boedelvordering van de verhuurder lager zal zijn. Het nadeel is dat de curator geen gebruiksvergoeding ontvangt van de doorstarter als onderdeel van de verkoopprijs, al kan de curator alsnog een boedelbijdrage bedingen

voor zijn inspanning voor de totstandkoming van de transactie. Bij deze optie bestaat voorts wel een risico dat de doorstarter door deze rechtstreekse betaling kan betogen dat er een huurovereenkomst is ontstaan tussen hem en de verhuurder. Door de doorstarter namens de huurder aan de verhuurder te laten betalen en de curator daarmee in te laten stemmen, wordt dat risico echter weggenomen.

Optie 2: Indeplaatsstelling

De curator heeft ook de mogelijkheid om een doorstarter in de plaats te laten stellen van de gefailleerde. Indien de verhuurder daarmee instemt, kan dat relatief snel buiten rechte vastgelegd worden door middel van contractsoverneming. Als de verhuurder evenwel weigert daarmee in te stemmen, wacht de curator een lastiger taak.¹⁵ Alleen indien de betreffende huurovereenkomst betrekking heeft op 290-bedrijfsruimte, kan de curator op grond van art. 3:307 lid 1 BW een verzoek voor een indeplaatsstelling indienen bij de kantonrechter; een procedure die relatief veel tijd in beslag neemt (gemiddeld zes tot twaalf maanden). Een dergelijk verzoek wordt door de kantonrechter pas toegewezen indien er – rekening houdend met alle omstandigheden van het geval – sprake is van een overdracht van bedrijf van de curator aan de doorstarter, waarbij de curator een zwaarwichtig belang heeft. De kantonrechter zal hiertoe een belangenafweging maken tussen de (naar voren gebrachte) belangen van de curator en de boedel enerzijds en de belangen van de verhuurder anderzijds. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen indien de doorstarter onvoldoende waarborgen biedt voor het nakomen van alle verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en daarnaast voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Totdat op dit verzoek is beslist, kan de doorstart niet worden afgerond, althans niet met inbegrip van het beschikbaar stellen van het gehuurde. Afgevraagd kan worden of de tijd die deze procedure bij de kantonrechter kost, in een faillissement wel voorhanden is.

Optie 3: Onderverhuur zonder toestemming van de verhuurder

Onderverhuur van het gehuurde in strijd met een Onderhuurverbod en zonder toestemming van de verhuurder is als gezegd in beginsel niet toegestaan. Dit is anders indien de weigering door de verhuurder om in te stemmen 1) kwalificeert als misbruik van recht in de zin van art. 3:13 BW of 2) in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht.

Hiervan kan sprake zijn indien de verhuurder geen aanwijsbaar redelijk belang had bij de weigering, respectievelijk indien de belangen van de verhuurder niet in verhouding staan tot de belangen van de huurder, zodat de weigering om die reden onaanvaardbaar moet worden geacht. De kantonrechter toetst marginaal of de verhuurder zijn toestemming voor onderverhuur in redelijkheid heeft

14 Hof Arnhem-Leeuwarden 14 maart 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:2116.

15 De situatie dat de verhuurder op oneigenlijke gronden weigert mee te werken aan een indeplaatsstelling en de situatie van misbruik van bevoegdheid buiten beschouwing gelaten.

mogen weigeren.¹⁶ Een redelijk belang bij weigering kan gelegen zijn in het feit dat de betreffende onderhuurder risicovolle activiteiten ontplooit of in het feit dat de financiële positie van de onderhuurder zorgwekkend is.¹⁷

Met dit arrest lijkt de rol van de verhuurder bij het al dan niet slagen van een doorstart aanzienlijk te zijn vergroot

Wij achten verdedigbaar dat indien de curator, ondanks een Onderhuurverbod, de verhuurder informeert dat hij het gehuurde wil Onderverhuren aan een doorstarter waarbij de doorstarter een gebruiksvergoeding gelijk aan de huurprijs aan de verhuurder voldoet, het risico op privéaansprakelijkheid gering is. Eens te meer indien de verhuurder hiertegen geen bezwaar maakt. In dat geval stemt de verhuurder (impliciet) in met de Onderverhuur en wordt de schade aan de zijde van de verhuurder weggenomen.

Conclusie

Uit het onderhavige arrest volgt dat de curator zich bij de afwikkeling van een faillissement in beginsel aan een Onderhuurverbod in de huurovereenkomst van de gefailleerde moet conformeren. Actief handelen in strijd met een verplichting tot nalaten, leidt tot een boedelvordering en onder omstandigheden tot een aanspraak van de verhuurder jegens de curator in privé. Dit is een vergaande sanctie die voorkomen kan worden door bij een potentiële door-

start zo snel mogelijk overleg te voeren met de verhuurder. De optie waarbij de curator met de verhuurder afspraken probeert te maken over de vergoeding die zal worden betaald aan de verhuurder voor ingebruikgeving aan een derde gedurende de opzegtermijn van de huurovereenkomst, is de meest veilige om de doorstarter te faciliteren in het gebruik van het gehuurde.

Hoewel de Hoge Raad in het onderhavige arrest de specifieke omstandigheden van het geval heeft betrokken in zijn oordeel, kan niet worden uitgesloten dat de Hoge Raad ook bij afwezigheid van (enkele van) deze omstandigheden tot de zware sanctie voor de curator zou zijn gekomen. Met dit arrest lijkt de rol van de verhuurder bij het al dan niet slagen van een doorstart aanzienlijk te zijn vergroot. Bij retailfaillissementen met veel vestigingen zal dit wellicht leiden tot problemen bij het realiseren van een doorstart, omdat voor ingebruikname tussen de potentiële doorstarter en alle relevante verhuurders overeenstemming moet zijn bereikt. Door de beperkte tijd waarbinnen dergelijke overeenstemming dient te zijn bereikt, kan dit een beperkende factor zijn.

Over de auteurs

Mr. W.H.Z. (Wilmy) Westerhof

Advocaat bij CMS en gespecialiseerd in faillissementsrecht en herstructureringen.

Mr. C.C.M. (Katrien) van Gisbergen

Advocaat bij CMS en gespecialiseerd in huurrecht, contractenrecht en bouwrecht.

¹⁶ A. Kemp, 'Toestemming voor onderhuur geweigerd? Bevoegdheid tot onderverhuur en de mogelijkheden voor een verhuurder om zich tegen onderverhuur te verzetten', *TvHB* 2013/1.

¹⁷ *MvA Kamerstukken I*, 2001/02, 26089, nr. 162, p. 23.