

curator wel/ook rekening gehouden zou hebben met de (financiële) belangen van verhuurder. In dit geval oordeelt de Hoge Raad dat de curator zowel het boedelbelang veilig had kunnen stellen als de belangen van verhuurder had kunnen dienen, en wel door de medewerking van verhuurder te vragen aan een ingebruikgeving aan koper of een indeplaatsstelling van koper (het hof noemde alleen de mogelijkheid van indeplaatsstelling). Daarbij lijkt de Hoge Raad – in navolging van het hof – vrij gemakkelijk aan te nemen dat daarover in het fictieve scenario overeenstemming was bereikt tussen de curator en de verhuurder met als gevolg dat de gebruiksvergoeding die de koper bereid was te betalen (en daadwerkelijk betaald had aan de curator) aan de verhuurder zou zijn toegekomen. De verhuurder was dan financieel beter af geweest, want hij had dan bedoelde vergoeding van de koper ontvangen, terwijl hij nu bleef zitten met een boedelvordering waarvoor de boedel geen verhaal bood. De curator had in dat scenario naast de verkoopopbrengst het voordeel gehad van een lagere boedelschuld.

Het is echter maar de vraag of dit fictieve scenario in de praktijk ook werkelijkheid was geworden als de curator dit verzoek aan verhuurder had gedaan.

In dit geval had verhuurder al duidelijk gezegd niet goed te vinden dat het gehuurde, vooruitlopend op de uitkomst van overleg tussen verhuurder en koper over een nieuwe huurovereenkomst, aan de koper ter beschikking zou worden gesteld. Mogelijk had verhuurder wel ingestemd met een tijdelijk gebruik door de koper lopende de huurovereenkomst met de failliet, als hem daarvoor een vergoeding was aangeboden. In casu was verhuurder er dan immers – achteraf gezien – beter van geworden. Het is echter de vraag of verhuurder op het moment dat die keuze gemaakt moest worden al wist of redelijkerwijs moest aannemen dat de boedel geen verhaal zou bieden voor de huurpenningen tijdens het faillissement.

Zowel de Hoge Raad als het hof noemt de mogelijkheid van indeplaatsstelling. Maar over het algemeen zijn verhuurders niet snel bereid tot indeplaatsstelling nadat zij zelf de huurovereenkomst al hebben opgezegd. Als een verhuurder al met een door de curator aangedragen koper in zee wil, sluit hij daarmee veelal liever een nieuwe huurovereenkomst. De vraag is ook of de Hoge Raad hier doelt op een indeplaatsstelling waarbij de huuropzegging ongedaan gemaakt zou worden of op een in de plaatsstelling voor de paar weken die nog resteerde onder de opgezegde huurovereenkomst. Zeker in het laatste geval zal dan ook nog een belangrijke rol kunnen spelen dat de nieuwe huurder daarmee in beginsel ook de opleveringsverplichtingen van de failliete huurder overneemt (behoudens andersluidende afspraken). Het is maar de vraag of de koper/nieuwe huurder dat wil.

In een situatie als deze zal de verhuurder veelal de voorkeur geven aan een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst in overleg met de curator, waarna verhuurder zijn handen vrij heeft en zelf kan kiezen of hij een – al dan niet kortlopende – rechtstreekse huurovereenkomst met de koper wil sluiten.

Kortom, er is sprake van een situatie waarin met name voor verhuurder vaak nog veel onduidelijk is en waarin verhuurder uiteindelijk de (ook op langere termijn) commercieel meest aantrekkelijke optie zal willen kiezen. Verhuurder zal daar doorgaans even de tijd voor willen nemen c.q. zal niet te veel risico willen lopen. De curator daarentegen heeft doorgaans belang bij snel handelen, omdat dit (op korte termijn) voor de boedel iets oplevert c.q. kosten bespaard. In dat spanningsveld is het helemaal afhankelijk van de feiten en omstandigheden of inderdaad geoordeeld moet worden dat het fictieve scenario voor de verhuurder gunstiger zou hebben uitgepakt en dat er dus sprake is van schade zijdens verhuurder. Duidelijk is wel dat de curator, door op eigen houtje te handelen, verhuurder hier de kans op een ander scenario ontnam en daarmee het risico loopt dat dit, achteraf, als onrechtmatig wordt gekwalificeerd. Daarmee vormt de uitspraak in ieder geval een duidelijke waarschuwing aan curatoren.

Mr. M.F.A. Evers

WR 2019/18

Rechtbank Midden-Nederland (Kamer voor kantonzaken Utrecht) 1 augustus 2018, nr. 6575415 UC EXPL 18-325

(Mr. A.J. Reitsma)

m.nt. mr. J.A. van Strijen

(art. 7:249, 7:271 en 3:35 BW)

ECLI:NL:RBMNE:2018:3662

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd woonruimte – huurprijs woonruimte: uitleg; huurovereenkomst voor onbepaalde tijd; Wet doorstroming huurmarkt 2015; verzoek toetsing redelijkheid aanvangshuurprijs te laat

Huurders verzoeken de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs te toetsen. De vraag is of het verzoek bij de huurcommissie tijdig is gedaan. Indien sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geldt dat het verzoek uiterlijk zes maanden na afloop van de huurovereenkomst moet worden ingediend, terwijl in het geval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd dit verzoek uiterlijk zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst moet zijn gedaan.

Sinds 1 juli 2016 is het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten (voor maximaal 2 jaar) te sluiten voor een woning, waarbij de huurder na afloop van de overeenkomst geen huurbescherming heeft. De verhuurder hoeft de overeenkomst dan niet op te zeggen, maar er ontstaat wel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd indien de verhuurder niet uiterlijk drie en minimaal één maand voor afloop schriftelijk meedeelt dat de overeenkomst eindigt. Door deze wetwijziging is de aard van een huurovereenkomst met een bepaling als de onderhavige (artikel 3 in de huurovereenkomst), minder eenduidig uit te leggen dan voorheen. In artikel 3.1 staat vermeld dat de overeenkomst is

aangegaan voor zes maanden en eindigt op 31 december 2016. Indien die periode verstrijkt zonder opzegging, dan loopt de overeenkomst voor onbepaalde periode door (artikel 3.3). Over deze bepaling hebben partijen gecorrespondeerd. Huurster had in eerste instantie een voorkeur voor een huurperiode van 12 maanden. De kantonrechter leest in de e-mails ook dat huurster ervan uitgaat dat na afloop van die maanden een contract voor onbepaalde tijd bestaat. Verhuurder gaat uit van een contract voor onbepaalde tijd met een minimale duur van zes maanden (in plaats van twaalf). Huurster heeft vervolgens aangegeven dat zij er zeker van wil zijn dat de zes maanden een minimale periode betreft. Huurster wil graag zekerheid hebben dat zij na zes maanden niet hoeft te verhuizen. Die zekerheid is namens verhuurder bevestigd. De kantonrechter leidt uit de feiten en omstandigheden af dat de huurovereenkomst niet van rechtswege zou eindigen ná 31 december 2016, maar door zou lopen. Dat is niet in lijn met (de bedoeling van) een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, omdat deze door het enkele verloop van de overeengekomen huurtijd eindigt. Bovendien hoeft de verhuurder bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd enkel tijdig aan te zeggen en niet op te zeggen zoals artikel 3 in de huurovereenkomst wél voorschrijft. Partijen gingen er niet van uit en hoefden er ook niet van uit te gaan dat de huurovereenkomst van rechtswege zou eindigen na zes maanden. Mede gelet op het uitgangspunt dat in verband met de huurbescherming in beginsel terughoudend dient te worden omgegaan bij de aanneming van het bestaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, moet de huurovereenkomst als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met een minimum periode van zes maanden) worden aangemerkt. Huurster heeft haar verzoek bij de huurcommissie te laat ingediend.

Eisende partij:

1 K., wonende te Utrecht

2 M., wonende te Utrecht

Gemachtigde:

mr. G. Gabrelian

tegen:

Gedaagde partij:

Stichting Bewaarder BOVV, mede handelend onder de naam Stichting OVV Beheer, gevestigd te Utrecht

Gemachtigde:

mr. M.N. Guntenaar

Rechtbank Midden-Nederland (Kantonrechter Utrecht)
1 augustus 2018

(...)

2 De feiten

2.1 K. c.s. [K. wordt hierna Huurster genoemd, red.] heeft van BOVV met ingang van 1 juli 2016 het tweekamerappartement gelegen op de tweede verdieping van de Gansstraat 00bis te Utrecht gehuurd tegen een totale maandelijkse huurprijs van € 1075 per maand, bij vooruitbetaling te voldoen. In de door partijen in juli 2016 ondertekende huurovereenkomst is onder meer opgenomen:

“3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor 6 maanden, ingaande op 01-07-2016 en eindigend op 31-12-2016.

3.2 Voor beëindiging van de overeenkomst bij afloop van de in 3.1 genoemde periode is er een opzegging overeenkomstig 3.4 nodig.

3.3 Als de in 3.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig loopt de overeenkomst voor onbepaalde periode door.

3.4 Opzegging na de looptijd is uitsluitend mogelijk:

- per deurwaardersexploot, aangetekende brief of per e-mail.
- met ingang van het moment waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.
- met een vermelding van het nieuwe adres alsmede telefoonnummer.

De opzegtermijn is gelijk aan 2 kalendermaand(en).”

2.2 De huurovereenkomst tussen partijen is tot stand gekomen door tussenkomst van het door BOVV ingeschakelde kantoor VGW Housing te Utrecht. Contactpersoon van VGW Housing was de heer T. (hierna: T.).

2.3 Op 9 juni 2016 stuurde Huurder het volgende e-mailbericht aan T.:

“Why is the rental period only 6 months? I thought it would be 12 months and then indefinite like with most contracts. 6 months is a really short period for me. Can't it be a year?”

2.4 Op 10 juni 2016 antwoordde T. daarop als volgt:

“You have contract for indefinite period with a minimum of 6 months. So you can stay as long as you want you only have a contract with a minimum of 6 months instead of minimal 12 months. The owner want to have a more flexibel contract for his tenants. Please let me know if this fine for you?”

2.5 Op 17 juni stuurde Huurster het volgende e-mailbericht aan T.:

“I will look through it more carefully over the weekend and I will contact you for any questions. Just once more, cause I am not so sure with the translated version of the tekst at least.

“3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor 6 maanden, ingaande op 01-07-2016 en eindigend op 31-12-2016.”

So, I want to make sure that this is only the least period that I have to stay and as long as I am ok with my obligations as tenant, the landlord cannot ask me to move. I mean I will have to buy so many thing, plus guarantee and everything. So, it will be for nothing if I have to move after 6 months. Maybe in Dutch is ok, but the translated version made me worry.

And I assume that after this date we will continue indefinitely (if both sides are satisfied) without any increase in the rent. (At least that's what I did with my previous apartment and what I have heard from other people.)”

2.6 Op 20 juni 2016 antwoordde T. daarop als volgt:

“Yes, 3.1 only says the minimum period, at point 3.3 is also says if the period at 3.1 is over the contract will automatically go into an contract for indefinate period”

2.7 Op 12 juni 2017 heeft Huurster c.s. de huurcommissie verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

2.8 De huurcommissie heeft bij uitspraak van 20 oktober 2017 geoordeeld dat het verzoek niet ontvankelijk is. Daartoe heeft de huurcommissie onder meer overwogen:

“De overeenkomst is blijkens artikel 3 gesloten voor een periode van 6 maanden met optie tot verlenging. Artikel 3 van de overeenkomst vermeldt voorts dat de overeenkomst voor onbepaalde tijd doorloopt indien de termijn van 6 maanden verloopt zonder dat de overeenkomst is opgezegd. Een overeenkomst voor bepaalde (korte) tijd in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt, hoeft niet te worden opgezegd. Het volstaat dat verhuurder uiterlijk een maand voor afloop van de overeenkomst de huurder schriftelijk informeert dat de huurovereenkomst op de afgesproken datum eindigt. Het beroep dat gemachtigde van huurder doet op de Wet doorstroming huurmarkt faalt gelet op een en ander dan ook in dit geval. Dat betekent dat de commissie oordeelt dat er sprake is van een overeenkomst met stilzwijgende verlenging na afloop van de in de overeenkomst genoemde termijn van 6 maanden. Deze overeenkomst is derhalve geen overeenkomst in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt. Dat betekent vervolgens dat de termijn voor het indienen van een verzoek tot toetsing van de overeengekomen huurprijs (tot uiterlijk 6 maanden na aanvang van de overeenkomst) dient te worden gehanteerd. Nu de overeenkomst is ingegaan op 1 juli 2016 en de Huurcommissie huurders verzoek heeft ontvangen op 12 juni 2017 (bijna 11,5 maanden later) oordeelt de commissie dat het verzoek van de huurder in dit geval niet ontvankelijk is”.

2.9 De huurcommissie heeft geen voorbereidend onderzoek in de woonruimte uitgevoerd. Huurster c.s. heeft zelf een ‘huurprijscheck zelfstandige woonruimte’ uitgevoerd en kwam daarbij uit op een totaal aantal punten van 92, hetgeen neerkomt op een maximale huurprijs van € 438,79 per maand.

2.10 Huurster c.s. woont momenteel nog in het gehuurde.

3 Het geschil

3.1 Huurster c.s. vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a te verklaren voor recht dat per ingangsdatum van de huurperiode de huurprijs € 438,79 per maand bedraagt,
- b met veroordeling van BOVV in de kosten van de procedure, de huurcommissie legesveroordeling van € 25 alsmede de nakosten van € 100.

3.2 BOVV voert gemotiveerd verweer.

3.3 Op de standpunten en verweren van partijen zal hierna, voor zover van belang, nader worden ingegaan.

4 De beoordeling

4.1 Op grond van artikel 7:262 BW kan de huurder of verhuurder binnen acht weken nadat hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter vorderen over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Daarvan is hier sprake. De huurcommissie heeft – kortgezegd – beslist dat Huurster c.s. niet in hun verzoek (tot beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs) konden worden ontvangen, omdat het verzoek daartoe te laat is gedaan. De huurcommissie heeft daarom geen inhoudelijk oordeel geveld.

4.2 De kantonrechter zal onderzoeken of Huurster c.s. haar verzoek bij de huurcommissie tijdig heeft gedaan. Daarvoor is van belang vast te stellen of tussen partijen sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde of onbepaalde tijd. Indien sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd geldt dat het verzoek uiterlijk zes maanden na afloop van de huurovereenkomst moet worden ingediend (artikel 7:249 lid 2 BW), terwijl in het geval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd dit verzoek uiterlijk zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst moet zijn gedaan (artikel 7:249 lid 1 BW).

4.3 Met partijen is de kantonrechter van oordeel dat voor die beoordeling in de eerste plaats van belang is wat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst voor ogen stond, waarbij tevens betekenis toekomt aan de aard en duur van de overeenkomst en aan het gebruik van het gehuurde. Daarbij merkt de kantonrechter op dat in beginsel terughoudend dient te worden omgegaan bij de aanname van het bestaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, omdat een huurder in een dergelijk geval geen huurbescherming geniet. Sinds 1 juli 2016 is het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten (voor maximaal 2 jaar) te sluiten voor een woning, waarbij de huurder na afloop van de overeenkomst geen huurbescherming heeft. De verhuurder hoeft de overeenkomst dan niet op te zeggen, maar er ontstaat wel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd indien de verhuurder niet uiterlijk drie en minimaal één maand voor afloop schriftelijk mededeelt dat de overeenkomst eindigt. Door deze wetswijziging is de aard van een huurovereenkomst met een bepaling als de onderhavige (artikel 3 in de huurovereenkomst), minder eenduidig uit te leggen dan voorheen. Zou deze vóór 1 juli 2016 zonder meer gekwalificeerd zijn als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (uitsluiting van huurbescherming was op die wijze immers niet mogelijk) met een initiële minimale

huurperiode waarin niet kan worden opgezegd, thans kan een overeenkomst met een dergelijke bepaling ook geïnterpreteerd worden als een overeenkomst voor bepaalde tijd met de mogelijkheid tot verlenging.

4.4 BOVV heeft aangevoerd dat de huurovereenkomst is gesloten in juni 2016 en dat daarom de nieuwe wetgeving niet geldt. De kantonrechter volgt dit standpunt niet. Vast staat dat Huurster inderdaad op 22 juni 2016 een huurovereenkomst met BOVV betreffende de woning heeft ondertekend, maar omdat ook haar partner M. huurder zou worden, hebben partijen een nieuw exemplaar van de huurovereenkomst (met identieke bepalingen) getekend waarop ook M. als huurder staat vermeld. Dit contract is door Huurster c.s. op 20 juli 2016 en door BOVV op 25 juli 2016 is ondertekend en van deze overeenkomst dient derhalve te worden uitgegaan. Bovendien ving (in beide overeenkomsten) de huurperiode aan op 1 juli 2016. De nieuwe wetgeving, waar hierboven naar is verwezen, is derhalve van toepassing op de onderhavige casus.

4.5 Partijen verschillen van mening over hun bedoelingen bij het aangaan van de huurovereenkomst. Huurster c.s. stelt dat zij in eerste instantie een overeenkomst voor bepaalde tijd wilden aangaan. Die bepaalde tijd van zes maanden staat ook letterlijk in de overeenkomst vermeld. De huurovereenkomst is opgesteld door BOVV en zonder overleg (over de invulling daarvan) met Huursters c.s. De huurovereenkomst lijkt een standaardmodel te zijn. Ter zitting heeft Huurster aangevuld dat zij in ieder geval twaalf maanden wilde huren, maar dat ze niet wist of ze langer dan die periode wilde en kon huren in verband met de onzekerheid omtrent de aanstelling van haar dienstverband. Het dienstverband is uiteindelijk verlengd en dus verblijft zij nu nog steeds met haar partner in de woning. M. heeft ter zitting aangevoerd dat hij die zekerheid van tevoren ook niet had in verband met zijn werk.

4.6 BOVV brengt daartegenin dat Huurster c.s. zelf hebben gevraagd om een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Die wens blijkt uit de overgelegde emailcorrespondentie zoals weergegeven in r.o. 2.3-2.6. Men is een huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimum van zes maanden. BOVV vindt dat Huurster c.s. van twee walletjes wil eten: in eerste instantie wordt expliciet gevraagd om een contract voor onbepaalde tijd, maar omdat men een lagere huurprijs wil bedingen verandert dat standpunt naar een contract voor bepaalde tijd. Het enkele tekenen van een huurovereenkomst ná 1 juli 2016 betekent niet automatisch dat een huurovereenkomst op grond van de nieuwe wetgeving is aangegaan. Het gebruikte model is een standaardmodel voor een contract voor onbepaalde tijd. In deze overeenkomst staat dat moet worden opgezegd, hetgeen niet het geval is bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. De bepalingen inzake een dergelijke huurovereenkomst luiden dan ook pertinent anders, waarbij BOVV verwijst naar artikel 3 van een overgelegd (standaard)model huurovereenkomst voor bepaalde tijd conform de Wet Doorstroming Huurmarkt.

4.7 De kantonrechter kijkt eerst naar de betreffende bepaling in de huurovereenkomst. In artikel 3.1 staat vermeld dat de overeenkomst is aangegaan voor zes maanden en eindigt op 31 december 2016. Indien die periode verstrijkt zonder opzegging, dan loopt de overeenkomst voor onbepaalde periode door, zo staat in artikel 3.3 vermeld. Over deze bepaling hebben partijen (of is namens hen) gecorrespondeerd. De kantonrechter leest in de overgelegde e-mails dat Huurster (zoals zij ook ter zitting heeft aangegeven) in eerste instantie een voorkeur had voor een huurperiode van 12 maanden. De kantonrechter leest ook dat zij ervan uitgaat dat na afloop van die maanden een contract voor onbepaalde tijd bestaat. Namens BOVV wordt daarop geantwoord dat zij een contract heeft voor onbepaalde tijd met een minimale duur van zes maanden (in plaats van twaalf). Vervolgens geeft Huurster aan dat zij er zeker van wil zijn dat de zes maanden een minimale periode betreffen en dat, zo lang zij als huurder tevreden is, de verhuurder haar niet kan uitzetten. Huurster wil graag zekerheid hebben dat zij na zes maanden niet hoeft te verhuizen, in verband met kosten voor de waarborgsom en overige spullen. Namens BOVV is haar die zekerheid bevestigd.

4.8 Uit het voorgaande leidt de kantonrechter af dat de huurovereenkomst niet van rechtswege zou eindigen ná 31 december 2016, maar door zou lopen. Dat is dus niet in lijn met (de bedoeling van) een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, omdat deze door het enkele verloop van de overeengekomen huurtijd eindigt. Bovendien hoeft de verhuurder bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd enkel tijdig aan te zeggen en niet op te zeggen zoals artikel 3 in de huurovereenkomst wél voorschrijft. Partijen, dus ook Huurster c.s., gingen er blijkens het bovenstaande niet van uit en hoefden er ook niet van uit te gaan dat de huurovereenkomst van rechtswege zou eindigen na zes maanden. Mede gelet op het uitgangspunt dat, zoals hiervoor al is overwogen, in verband met de huurbescherming in beginsel terughoudend dient te worden omgegaan bij de aanneming van het bestaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, is de kantonrechter op grond van het voorgaande van oordeel dat de onderhavige overeenkomst als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (met een minimum periode van zes maanden) moet worden aangemerkt. Dat dit, zoals hierna zal blijken, in dit specifieke geval in het nadeel van de huurder uitpakt, maakt dat niet anders.

4.9 Nu Huurster c.s. haar verzoek bij de huurcommissie heeft ingediend op 12 juni 2017, was zij daarmee gelet op het overwogene in r.o. 4.2 te laat. Ook de kantonrechter komt daarom niet toe aan een (inhoudelijke) beoordeling van de vraag of de overeengekomen huurprijs redelijk is. Dit betekent dat de tussen partijen overeengekomen huurprijs van toepassing blijft. De vorderingen van Huurster c.s. zullen worden afgewezen.

4.10 Huurster c.s. zal, als in het ongelijk gestelde partij, in de kosten van het geding worden veroordeeld. Die kosten worden aan de zijde van BOVV begroot op € 120 (2 punten x tarief € 60).

5 De beslissing

De kantonrechter:

- 5.1 wijst het gevorderde af;
- 5.2 veroordeelt Huurster, c.s. tot betaling van de proceskosten aan de zijde van BOVV, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 120 aan salaris gemachtigde;
- 5.3 verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Als gevolg van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is artikel 7:271 lid 1 BW sinds 1 juli 2016 gewijzigd. Sindsdien is het mogelijk een huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte te sluiten voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar die eindigt aan het eind van de overeengekomen termijn. Aan deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd zijn verschillende consequenties verbonden. Onder andere kan de huurder de huurovereenkomst op grond van de wet tussentijds opzeggen (artikel 7:271 lid 1 BW jo. artikel 7:271 lid 5 BW), en de huurder kan tot zes maanden na afloop van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs (artikel 7:249 lid 2 BW). De hiervoor gepubliceerde uitspraak heeft betrekking op vraag of het verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW tijdig is ingediend.

Voor het beantwoorden van de vraag of de huurder het verzoek tijdig heeft ingediend bij de huurcommissie is relevant of sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW.

De kantonrechter overweegt in r.o. 4.3.:

“Door deze wetwijziging is de aard van een huurovereenkomst met een bepaling als de onderhavige (artikel 3 in de huurovereenkomst), minder eenduidig uit te leggen dan voorheen. Zou deze vóór 1 juli 2016 zonder meer gekwalificeerd zijn als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (uitsluiting van huurbescherming was op die wijze immers niet mogelijk) met een initiële minimale huurperiode waarin niet kan worden opgezegd, thans kan een overeenkomst met een dergelijke bepaling ook geïnterpreteerd worden als een overeenkomst voor bepaalde tijd met de mogelijkheid tot verlenging.” (onderstreping JvS).

Alhoewel naar mijn mening voor het eindoordeel van de kantonrechter – geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd – wel wat te zeggen valt, ben ik het niet eens met verschillende daaraan ten grondslag liggende overwegingen, waaronder de overweging dat de huurovereenkomst vóór 1 juli 2016 zonder meer als voor onbepaalde tijd zou zijn gekwalificeerd.

De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd was, en is ongewijzigd, geregeld in artikel 7:271 lid 2 BW. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kent geen termijn en kan door elk van de partijen worden opgezegd tegen een voor de huurbetaling overeengekomen dag. Artikel 7:271 BW is op grond van lid 7 van het artikel van dwingend recht. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan dan ook niet worden afgesloten voor een minimale duur, althans afwijken van de opzeggingsmogelijkheid is nietig.

De huurovereenkomst met een minimale duur was tot 1 juli 2016 geregeld in artikel 7:271 lid 1 BW. Op grond van het tot 1 juli 2016 geldende artikel 7:271 lid 1 BW eindigde een huurovereenkomst voor bepaalde tijd – in afwijking van het in artikel 7:228 lid 1 BW – niet als gevolg van het enkele verloop van de huurtijd, maar voor het einde van de termijn opzeggen was niet mogelijk. Opzegging was voor het eerst mogelijk tegen het einde van die bepaalde termijn, waarbij verhuurder uiteraard de wettelijke opzeggingsgronden in acht diende te nemen. Huurder had dus wel huurbescherming. Verhuurder gebruikte deze termijn dan ook om een minimale duur overeen te komen, waarbinnen hij niet werd geconfronteerd met mutaties en daarbij komende tijdelijke leegstand.

Na de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 7:271 lid 1 BW is in de praktijk en in de literatuur discussie ontstaan of huurovereenkomsten met een minimale duur van minder dan twee jaar¹ nog mogelijk zijn (voor huurovereenkomsten die worden aangegaan voor langer dan twee jaar is artikel 7:271 lid 1 niet gewijzigd).

In het oorspronkelijke wetsvoorstel was sprake van een huurovereenkomst voor één jaar die niet tussentijds kon worden opgezegd.² In de memorie van toelichting staat hierover:

“Dit nieuwe type huurovereenkomst is opgenomen in het voorgestelde artikel 7:271, eerste lid, van het BW. Voor een huurovereenkomst voor bepaalde tijd langer dan een jaar geldt net als voorheen dat deze niet automatisch aan het eind van die termijn eindigt, deze loopt door en moet worden opgezegd op grond van één van de in de wet genoemde opzeggingsgronden. De bepaalde duur is daar een minimum termijn. Voor de nieuwe huurovereenkomst van één jaar of korter gaat artikel 7:228, eerste lid, van het BW echter onverkort gelden, zodat deze huur van rechtswege eindigt wanneer de termijn waarvoor zij is aangegaan is verstreken.”³

De behandeling in de Tweede en Eerste Kamer heeft in een bijzonder kort tijdsbestek plaatsgevonden. Uit de parlementaire stukken blijkt dat ervan uit is gegaan dat huurcontracten voor onbepaalde tijd in Nederland de standaard

1 In deze noot wordt alleen melding gemaakt van de termijn van twee jaar die geldt voor zelfstandige woonruimte. Voor onzelfstandige woonruimte is de termijn vijf jaar.

2 Kamerstukken II 2015/16, 34373, 2.

3 Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 18.

zijn.⁴ Op verschillende plaatsen wordt vermeld dat het geenszins de bedoeling was om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur uitzondering op de hoofdregel is.

Als gevolg van amendementen in de Tweede Kamer is de termijn gewijzigd van één naar twee jaar en is het voor huurder mogelijk geworden de huurovereenkomst voor bepaalde tijd tussentijds op te zeggen. De achterliggende gedachte hiervan was dat de huurder aan het einde van de bepaalde termijn de woning dient te verlaten en derhalve op zoek moet naar nieuwe woonruimte. De huurder zou niet moeten worden belast met het risico van dubbele huur.

In de Tweede en in de Eerste Kamer is de gangbare praktijk van (commerciële) verhuurders niet aan de orde gekomen. Naar aanleiding van de zorg in de Eerste Kamer dat de tijdelijke huurovereenkomst “de norm” zou worden heeft minister Blok geantwoord:

“Die kans lijkt mij zeer klein, omdat het voor de verhuurders niet aantrekkelijk is om ieder jaar te wisselen. Een verhuurder verhuurt omdat hij daarmee inkomsten genereert voor bijvoorbeeld een pensioen of iets anders. Een wisseling betekent eigenlijk altijd één of twee maanden leegstand. Daar komen bij de kosten van het opnieuw vinden van een huurder en het opmaken van een contract. Voor een verhuurder is dat helemaal niet aantrekkelijk. Doordat de huurregulering – dat gaat over de maximale huurprijzen – gewoon van toepassing is in dit segment, kan de huur ook niet ineens opgetrokken worden aan het eind van een tijdelijk contract. Ik verwacht dus helemaal niet dat het uitgebreid wordt. Daarom gaf ik aan het begin van mijn betoog al aan dat een contract voor onbepaalde tijd wat mij betreft de norm blijft. (...) De heer Verheijen vroeg mij, vanuit een soortgelijke zorg, om te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector. Ik zeg hem graag toe dat we in de jaarlijkse rapportages zowel wat betreft de sociale huursector als wat betreft de particuliere huursector daarvan verslag zullen doen.”⁵

De minister noemt in dit citaat de argumenten voor verhuurders om te werken met een huurovereenkomst voor een minimale bepaalde tijd, zonder dat hij erbij stil lijkt te staan dat juist deze bestaande praktijk door de inwerkingtreding van het wetsvoorstel wordt doorkruist. De verlenging van één naar twee jaar en het invoegen van de opzeggingsmogelijkheid voor huurder heeft veel grotere consequenties gehad dan men naar mijn indruk heeft overzien bij de behandeling in de Tweede en Eerste Kamer. De opzeggingsmogelijkheid voor huurder heeft tot gevolg gehad dat de huurovereenkomst met een minimale duur van minder dan twee jaar niet meer mogelijk is op basis van de tekst van de wet.

Na inwerkingtreding van de wet heeft de Tweede Kamer onder andere aan de minister gevraagd of met de Wet doorstroming huurmarkt op enige wijze is beoogd de mogelijkheid van een minimumhuurtermijn in huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd te doorkruisen.

De minister heeft hierop geantwoord bij brief van 2 december 2016:

“Nee, ik heb met de introductie van de tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd niet beoogd afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder commerciële verhuurders van het hanteren van een minimumcontractsduur. Ik heb hiermee slechts beoogd een nieuwe vorm van tijdelijk huur van woonruimte te introduceren. De mogelijkheid van het afsluiten van tijdelijke huurovereenkomsten, zoals geïntroduceerd met de Wet doorstroming huurmarkt, is bedoeld als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden van verhuur. Ik acht het dan ook niet noodzakelijk om de wet op dit punt te verduidelijken.”⁶

Dat de minister niet zou hebben beoogd afbreuk te doen aan de gangbare praktijk, doet niet af aan het feit dat de huidige wettekst niet aansluit bij zijn bedoeling. Ik ben dan ook van mening dat de wettekst moet worden aangepast.

Op grond van de wetstekst zijn er nu drie mogelijkheden: i) de huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar; ii) de huurovereenkomst met een minimale duur langer dan twee jaar; en iii) de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De vierde mogelijkheid, de huurovereenkomst met een bepaalde duur korter dan twee jaar die niet tussentijds kan worden opgezegd en waarbij huurder huurbescherming heeft, staat er niet tussen. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale duur is nietig als gevolg van artikel 7:271 lid 2 BW jo. artikel 7:271 lid 7 BW.

In de parlementaire stukken komt op verschillende plaatsen aan de orde dat in alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt verhuurder en huurder vooraf bij het sluiten van het huurcontract op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract. Huurder dient goed te beseffen dat het gaat om een tijdelijk contract en dat hij geen recht heeft op voortzetting van de huur na het verstrijken van de overeengekomen termijn.

Gelet op deze overwegingen in de parlementaire stukken valt er het nodige voor te zeggen dat een huurovereenkomst met een tijdsaanduiding niet per definitie een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is in de zin van artikel 7:271 lid 1. Met andere woorden: dat pas sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW wanneer uit

4 *Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 4 en 5.*

5 *Handelingen Eerste Kamer, Doorstroming huurmarkt, EK 27-9-4, 12 april 2016.*

6 *Tweede Kamer, vergaderjaar 2016-2017, aanhangsel van de handelingen, nr. 653.*

de huurovereenkomst en bedoeling van partijen volgt dat partijen een tijdelijke huurovereenkomst wilden sluiten. De kantonrechter zit op deze lijn en beoordeelt met terughoudendheid of partijen hebben beoogd een huurovereenkomst te sluiten voor bepaalde tijd in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW. Nu dat op basis van de huurovereenkomst en de overgelegde mailwisseling naar het oordeel van de kantonrechter niet het geval is, komt deze tot het oordeel dat huurder te laat was met het verzoek op grond van artikel 7:249 BW.

Een ander oordeel was met de wetstekst in de hand ook mogelijk geweest. Als gezegd ben ik er dan ook voorstander van dat de wet wordt aangepast.

Mr. J.A. van Strijen

WR 2019/19

Rechtbank Oost-Brabant (Voorzieningenrechter)
22 november 2018, nr. C/01/339453/KG ZA 18-613
(Mr. E. Loesberg)
m.nt. mr. J.M. Winter-Bossink onder WR 2019/20

(art. 7:201, 7:232 lid 2 en art. 7A:1777 BW)

ECLI:NL:RBOBR:2018:5855

Kwalificatie overeenkomst – woonruimte – bruikleen – naar zijn aard van korte duur: tegenprestatie ter beschikking stellen woonruimte; reëel gemaakte kosten voor het gebruik; huurbescherming

De vraag is of de overeenkomst kwalificeert als een bruikleenovereenkomst of een huurovereenkomst. Contractueel is de bewoner verplicht te contracteren met de vastgoedbeheerder en de looptijd van deze serviceovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de looptijd van de tussen de ingebruikgever van de woning en de bewoner gesloten overeenkomst. De bewoner dient een bedrag van € 132 als kosten voor nutsvoorzieningen en een bedrag van € 185 aan servicekosten te voldoen aan de vastgoedbeheerder. De ingebruikgever en de beheerder zijn gevestigd op hetzelfde adres en dezelfde persoon heeft namens de ingebruikgever en de beheerder met de bewoner de gesloten overeenkomsten ondertekend. In zoverre dienen beide partijen te worden aangemerkt als dezelfde wederpartij.

De ingebruikgever heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de maandelijkse betaling van € 185 geen tegenprestatie in de zin van art. 7:201 lid 1 BW is. Voor het verzorgen van huisvuilcontainers wordt een bedrag van € 15 in rekening gebracht en voor het verzorgen van douchevoorzieningen een bedrag van € 10. Dit zijn onkosten die verband houden met het gebruik van de ruimte. De overige kosten zien op: “24-uurs bereikbaarheidsdienst, administratieve afhandelingen, toezicht van het pand, waarbij ook onderhoud van het pand is begrepen, acquisitiewerkzaamheden en communicatie opdrachtgever en bruikleners”. Deze bij de bewoner in rekening gebrachte servicekosten hebben niet

zonder meer betrekking op onkosten voor het gebruik van de ruimte in de onroerende zaak. Gelet op de hoogte van de vergoeding en gelet op de inhoud van de door de vastgoedbeheerder te verrichten werkzaamheden (voor een groot deel ten behoeve van de ingebruikgever of de eigenaar van de onroerende zaak) is aannemelijk dat de vergoeding niet enkel betrekking heeft op de reëel gemaakte kosten voor het gebruik van de woning maar een deel hiervan betrekking heeft op een tegenprestatie in ruil voor de woning. Niet valt uit te sluiten dat (in ieder geval een deel van) de gestelde kosten moet worden aangemerkt als tegenprestatie voor het gebruik van de woning. Niet duidelijk is wat partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten voor ogen heeft gestaan. Voor een nader onderzoek naar de feiten leent een kort geding zich niet. Voorshands kan niet worden gezegd dat sprake is van een bruikleenovereenkomst en dus niet van een huurovereenkomst. Er is ook geen sprake van een huurovereenkomst die naar haar aard van korte duur is. De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd en ten tijde van het sluiten van de overeenkomst was volstrekt niet duidelijk welke plannen er bestonden ten aanzien van de onroerende zaak. Bovendien is terughoudendheid geboden voor het aannemen van het bestaan van een dergelijke overeenkomst die een uitzondering op de huurbescherming van de huurder maakt.

Eiseres:

Stichting Tijdelijk Wonen, gevestigd te Leerdam

Advocaat:

mr. E. van Berkel

tegen

Gedaagde:

X. wonende te A.

Advocaat:

mr. M.A.R. Schuckink Kool

Rechtbank Oost-Brabant (voorzieningenrechter 's-Hertogenbosch) 22 november 2018

(...)

2 De feiten

2.1 De gemeente Meierijstad is eigenaar van het pand aan de B.-straat 00 te A. (hierna: de onroerende zaak). De Stichting heeft van de gemeente de opdracht gekregen om de onroerende zaak te beschermen.

2.2 Bij “overeenkomst van bruikleen” van 10 april 2018 (hierna: de overeenkomst) heeft de Stichting unit 2-21 (hierna: “de ruimte”) in het pand aan de B.-straat 00 voor onbepaalde tijd in gebruik gegeven aan X. De overeenkomst kent de volgende – voor zover hier van belang zijnde – bepalingen:

“Partijen nemen het volgende in aanmerking:

(...)

- De Onroerende Zaak staat ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst leeg (al dan niet in afwachting van verkoop, verhuur, renovatie, sloop dan wel enige andere ontwikkeling);