

---

# KORTHUUR IS DUURHUUR?

Een onderzoek naar de huurbescherming bij beëindiging van  
huurcontracten op basis van art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet.

## **Masterscriptie**

Auteur: Vera Hartman  
ANR: S871382  
Opleiding: Master Rechtsgeleerdheid  
Afstudeerrichting: Privaatrecht  
Begeleider: mr. G. van Dijck

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	4
Lijst van afkortingen .....	5
Hoofdstuk 1. Inleiding .....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Onderzoeksdoel.....	8
1.3 Onderzoeksvragen.....	8
1.4 Relevantie onderzoek.....	9
1.4.1 Wetenschappelijke relevantie.....	9
1.4.2 Maatschappelijke relevantie .....	9
1.5 Theoretisch kader.....	9
1.6 Methoden.....	10
1.7 Opzet .....	11
Hoofdstuk 2. Wetgever .....	11
2.1 Art. 7:232 lid 2 .....	11
2.1.1 Tweede Kamer.....	11
2.1.2 Eerste Kamer .....	13
2.2 Leegstandwet .....	14
2.2.1 Ontstaan .....	14
2.2.2 Vereisten .....	14
2.2.3 Verruiming.....	15
2.3 Overige mogelijkheden tot tijdelijke verhuur .....	16
Hoofdstuk 3. Jurisprudentie .....	17
3.1 Art. 7:232 lid 2 BW .....	17
3.1.1 Hoge Raad.....	17
3.1.2 Lagere Rechtspraak .....	18
Bedoeling van de wetgever .....	18
Bedoeling van partijen.....	20
Huurbescherming.....	22
Redelijkheid en billijkheid.....	23
3.2 Leegstandwet .....	23

3.2.1 Vrije keuseroute .....	23
3.2.2 Beëindiging .....	25
3.3 Tussenconclusie.....	26
Hoofdstuk 4. Toekomst .....	27
4.1 Meldingsplicht .....	27
4.2 Commissie Van Bochove/Ortega-Martijn.....	28
4.3 Brief minister Spies.....	28
4.4 Brief minister Blok .....	29
Hoofdstuk 5. Conclusies en aanbevelingen.....	30
Literatuurlijst .....	35
Bijlage jurisprudentietabel .....	38

# VOORWOORD

Voor u ligt mijn masterscriptie voor de master Rechtsgeleerdheid, accent privaatrecht aan de Universiteit van Tilburg.

Vanuit mijn periode werkzaam bij de Rechtswinkel Tilburg heb ik kennis gemaakt met het huurrecht en heb ik binnen dit rechtsgebied veel soorten zaken behandeld. Ik zag hoe het een en ander in de rechtspraktijk eraan toe ging en zag van dichtbij de casussen en bijbehorende problemen in het huurrecht voorbij komen. Vanuit hier is mijn interesse gewekt om binnen dit rechtsgebied onderzoek voor mijn master te doen, ondanks dat dit vakgebied niet vanuit de universiteit wordt aangeboden.

In deze masterscriptie heb ik onderzoek gedaan naar huurcontracten voor tijdelijke duur bij woonruimten. Hierbij heb ik gekeken naar huurcontracten welke een gebruik naar woonruimte betreffen die naar hun aard van korte duur zijn (art. 7:232 lid 2 BW) en gekeken naar huurcontracten op basis van de Leegstandwet. Middels jurisprudentieonderzoek heb ik geanalyseerd of de rechtspraktijk de bepalingen voor tijdelijke verhuur toepast zoals de wetgever deze heeft bedoeld en of daarmee de huurbescherming voldoende wordt gewaarborgd. Tevens heb ik naar mogelijke oplossingen gezocht.

Dit onderzoek bleek voor mijzelf al gauw een grote uitdaging, niet in de laatste plaats door het tegelijkertijd volgen van een tweede studie aan het conservatorium en mijn werkzaamheden op de rechtbank.

Mijn speciale dank gaat dan ook uit naar dhr. mr. G. van Dijk voor zijn goede en duidelijke begeleiding en motivering. Zonder zijn begeleiding was het onmogelijk geweest om tot dit eindresultaat te komen.

Daarnaast wil ik mijn ouders bedanken. Door hun geduld en motivatie - en door hun support wanneer het even wat minder ging - heb ik mijn masterscriptie tot een goed einde kunnen brengen.

Tot slot wil ik mijn familie, vrienden en huisgenoten bedanken die elke keer weer met interesse vroegen naar het schrijven van deze masterscriptie en me daarbij een hart onder de riem staken.

Breda, juli 2014

Vera Hartman

## LIJST VAN AFKORTINGEN

Art(t).	Artikel(en)
BW	Burgerlijk Wetboek
B&W	Burgemeester en Wethouders
bijv.	bijvoorbeeld
ECLI	European Case Law Identifier
Hof	Gerechtshof
Hpw	Huurprijswet
HR	Hoge Raad der Nederlanden
Hw	Huurwet
jo.	juncto
Lw	Leegstandwet
Kamerstukken II	Kamerstukken Tweede Kamer
Ktr.	Kantonrechter
max.	maximaal
m.nt.	met noot van
MvT	Memorie van Toelichting
nl.	namelijk
nr.	nummer(s)
p.	pagina('s)
Rb.	Rechtbank
r.o.	rechtsoverweging
Stb.	Staatsblad
Stcrt.	Staatcourant
Vzr.	Voorzieningenrechter
WR	WR, Tijdschrift voor Huurrecht

# HOOFDSTUK 1. INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Een huurder en verhuurder kunnen in beginsel een huurovereenkomst voor onbepaalde of voor bepaalde tijd afsluiten. Een huurder geniet in deze gevallen huurbescherming. Tevens geeft de wet de mogelijkheid tot het afsluiten van huurcontracten welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW) en de mogelijkheid tot het afsluiten van contracten op basis van de Leegstandwet<sup>1</sup> (tezamen zal dit aangeduid worden als ‘tijdelijke duur’). Zowel art. 7:232 lid 2 BW als de Leegstandwet maken het mogelijk om voor een vooraf vastgestelde (korte) periode iemand te laten huren, waarbij de overeenkomst na het verloop van die periode van rechtswege eindigt. De huurder kan in dat geval geen aanspraak maken op huurbescherming en de huurder dient dan na afloop van de afgesproken periode daadwerkelijk de woning te verlaten. De Leegstandwet heeft hiervoor specifieke gevallen opgesomd (art. 15 Leegstandwet), zoals een woning die te koop staat of op voorzienbare termijn wordt gesloopt. Art. 7:232 lid 2 BW is ruimer: hierbij kan men denken aan een woning die als wisselwoning fungeert tijdens renovatie of als noodwoning dient voor tijdelijke opvang van een huurder.

Indien de verhuurder of de huurder een tijdelijk huurcontract wil beëindigen en de ander niet, kunnen vervelende situaties ontstaan. Zo kan het onzeker zijn of een tijdelijk huurder wel of niet uit de woning gezet kan worden, wanneer een huurcontract op grond van art. 7:232 lid 2 BW is uitgezeten, maar de huurder zich beroept op zijn huurbescherming en zegt dat het contract is overgegaan in een contract voor onbepaalde tijd, terwijl de verhuurder dit niet bedoeld heeft<sup>2</sup>. De rechter zal hierover een oordeel vormen. Indien de rechter de huurder gelijk geeft, is het resultaat dat de verhuurder de huurder niet zomaar meer uit zijn woning kan zetten en de huurder dus in de woning kan blijven wonen, ondanks dat er bijvoorbeeld al een nieuwe koper voor de woning is gevonden. Daarnaast kan het voorkomen dat beide partijen wel duidelijk in hun huurcontract de huurbescherming hebben uitgesloten, maar dat de rechter alsnog anders bepaalt<sup>3</sup>. Ook bij de Leegstandwet komen onzekerheden voor omtrent de beëindiging van het contract. Ondanks dat op basis van de Leegstandwet een verhuurder met zijn vergunning vooraf weet dat een huurder geen huurbescherming geniet, kan een rechter toch anders oordelen en hoeft een huurder niet in alle gevallen daadwerkelijk na afloop van de afgesproken periode te vertrekken<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Wet van 21 mei 1981, Stb. 1981, 337

<sup>2</sup> Rb. Oost-Brabant (Kamer voor kantonzaken Eindhoven, vzr.) 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112.

<sup>3</sup> Rb. Midden-Nederland (ktr.) 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702.

<sup>4</sup> Hof Amsterdam 19 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4154.

Uit bovenstaande voorbeelden lijkt afgeleid te kunnen worden dat partijen soms huurbescherming genieten terwijl dit niet de bedoeling van partijen is geweest en andersom; partijen kregen niet de bescherming welke zij bij het opmaken van het contract beoogd hadden. Hierdoor lijkt aan het doel van de huurbescherming voorbij te worden gegaan en dit komt de rechtszekerheid van partijen niet ten goede. De indicatie bestaat dus dat de rechter achteraf huurbescherming toekent of afwijst en daarmee bepaalt wat voor soort huurcontract partijen hebben (gehad) en of deze op dat moment beëindigd is of niet. Voor de huurder en verhuurder is het juist van groot belang om vóóraf duidelijkheid te hebben over het soort huurcontract dat afgesloten is en wat de bijbehorende rechtsgevolgen zullen zijn. Deze veronderstelde problematiek wordt ondersteund in een artikel van De Waal<sup>5</sup> waarin gesproken wordt over de flexibiliteit van beëindiging van huurcontracten: “De reikwijdte van ‘naar zijn aard van korte duur’ is door de praktijk en de jurisprudentie te veel opgerekt. Beslissingen (achteraf) van rechters over de toepasselijkheid van art. 7:232 lid 2 BW zijn thans onvoorspelbaar (‘een tombola’)”. In de literatuur wordt wat betreft de huurbescherming en de beëindiging van huurcontracten (voor tijdelijke duur) vooral het geldende recht per wetsartikel beschreven aan de hand van wetsartikelen. Tekst & Commentaar Huurrecht<sup>6</sup> geeft uitleg over art. 7:232 lid 2 BW, maar benoemt enkel formele vereisten die door de jurisprudentie zijn ontwikkeld. Ook De Jonge<sup>7</sup> en Kloosterman<sup>8</sup> vertellen hierover, maar enkel weer aan de hand van de gestelde criteria uit de jurisprudentie. Rueb<sup>9</sup> zegt hierover: “De uitvoerige jurisprudentie van de feitenrechter biedt een gevarieerd beeld”. In deze handboeken wordt niets verteld over de ontwikkeling, juistheid of wenselijkheid van de gestelde criteria uit de jurisprudentie of de toepassing daarvan in de lagere rechtspraak; het betreft een puur formele uitleg. Dozy & Jacobs<sup>10</sup> en Wiegman<sup>11</sup> doen hetzelfde wat betreft de Leegstandwet. Niet alleen in handboeken, maar ook in tijdschriftartikelen wordt weinig gesproken over huur(opzeggings)bescherming in combinatie met huurcontracten voor tijdelijke duur. In een TV-uitzending van Kassa<sup>12</sup> is aandacht besteed aan dit onderwerp. Hierin wordt aangegeven dat reeds in de opmaakfase van het huurcontract onduidelijkheden kunnen zorgen voor gevolgen die niet door partijen bedoeld zijn, waardoor (onnodig) tussenkomst van de rechter vereist is. Het onderwerp ‘beëindiging’ van tijdelijke huurovereenkomsten (zowel huurcontracten ‘naar zijn aard van korte duur’ als op basis van de Leegstandwet) vormt dus wel een aanmerkelijk onderdeel in de

---

<sup>5</sup> De Waal, ‘Flexibiliteit van de beëindiging van woonruimte’, *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2012/144.

<sup>6</sup> Dozy & Huydecoper, *Tekst & Commentaar Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, art. 7:232 lid 2 BW.

<sup>7</sup> De Jonge, *Nieuw huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2004, p. 133 e.v.

<sup>8</sup> Kloosterman, *Hoofdlijnen in het Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 7 e.v.

<sup>9</sup> Rueb, Vrolijk & De Wijkerslooth, *Het nieuwe huurrecht, per artikel verklaard*, Deventer: Kluwer 2003, p. 67.

<sup>10</sup> Dozy & Jacobs, *Hoofdstukken Huurrecht voor de Praktijk*, Gouda: Gouda Quint 1999, p. 195 e.v.

<sup>11</sup> Wiegman & Zuidema, *Recht voor de huurder*, Den Haag: Koninklijke Vermande 1999.

<sup>12</sup> Brecht van Hulten (Presentatie), (2012, 01 december), *KASSA*, [Tv-uitzending], Hilversum: VARA.

literatuur van het huurrecht, maar in die literatuur wordt slechts het geldend recht beschreven en niet hoe de rechtspraak met die regels omgaat.

## 1.2 ONDERZOEKSDOEL

Huurbescherming is de basis van het huurrecht. Het is daarom van belang deze huur(opzeggings)bescherming te gebruiken waarvoor deze bedoeld is: om de zwakkere partij te beschermen wanneer deze beschermd dient te worden, niet meer en niet minder. Bij een huurcontract voor (on)bepaalde tijd genieten partijen wel huurbescherming, bij tijdelijke huurcontracten op grond van art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet niet. Toch blijken er uit bovenstaande paragraaf indicaties te bestaan dat de beëindiging van tijdelijke huurcontracten onduidelijkheden met zich meebrengen doordat de rechter achteraf lijkt te bepalen of sprake is huurbescherming, terwijl partijen reeds bij het afsluiten van het huurcontract zekerheid willen hebben over de beëindiging ervan. Partijen krijgen hierdoor niet de bescherming die zij mogen verwachten. Ook de wetgever heeft duidelijkheid beoogd bij het opstellen van de bepalingen van art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet. Hoe de wetgever daartoe gekomen is, zal ik toelichten in hoofdstuk 2. Middels een jurisprudentieanalyse zal ik onderzoeken of de uitwerking van de bepalingen omtrent tijdelijk huren in de rechtspraak overeenkomt met de duidelijkheid voor partijen (zoals ook de wetgever deze bedoeld heeft), of dat de indicaties kloppen dat rechters achteraf huurbescherming toekennen of afwijzen, tegen de bedoeling van partijen in. Deze duidelijkheid en de rechtszekerheid voor partijen zullen daarmee het toetsingskader vormen. Het uitgangspunt is namelijk dat het voor partijen vóóraf duidelijk moet zijn dat daadwerkelijk sprake is van een tijdelijke regeling.

Dit onderzoek zal enkel betrekking hebben op huurcontracten betreffende woonruimten (en niet betreffende bedrijfsruimten), aangezien art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet enkel daarop betrekking hebben.

## 1.3 ONDERZOEKSVRAGEN

De twee centrale onderzoeksvragen zullen daarmee als volgt luiden:

1. *Blijkt uit de rechtspraakanalyse een frictie te bestaan tussen de bedoeling van de wetgever omtrent beëindiging van art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet, en de toepassing ervan in de rechtspraak?*
2. *Op welke wijze kunnen de huidige regels omtrent de beëindiging van art. 7:232 lid 2 BW, de Leegstandwet en andere vormen van tijdelijke verhuur gewijzigd worden?*



## 1.4 RELEVANTIE ONDERZOEK

### 1.4.1 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

In de literatuur is over veel onderwerpen uit het huurrecht geschreven. Schrijvers informeren vaak over zo veel mogelijk verschillende onderwerpen in één handboek<sup>13</sup>, waardoor enkel formele wettelijke vereisten opgesomd worden (met af en toe een voorbeeld uit de jurisprudentie). In handboeken wordt vooral geschreven over de verplichtingen van de huurder en de verhuurder, onderhoud en gebreken, opzeggingsgronden, huurprijzenrecht, het huren van bedrijfsruimten en procesrecht. Wat vooral veel voorkomt zijn vergelijkingen tussen het oude en het nieuwe huurrecht (per artikel verklaard). Het gedeelte dat over beëindiging en huurbescherming gaat, is enkel formeel beschreven, nergens in de literatuur (sporadisch in tijdschriftartikelen) zijn meningen van schrijvers terug te vinden over de toepassing ervan in de rechtspraak, zeker niet wanneer het gaat over tijdelijke huurcontracten. Om deze reden zullen de huurbescherming en de beëindiging van huurcontracten voor tijdelijke duur worden onderzocht vanuit die rechtspraak. De wetenschappelijke relevantie ligt daarmee in het opvullen van het gat in de wetenschappelijke literatuur, zodat men met de kennis die uit dit onderzoek vergaard wordt, beter kan begrijpen wat er aan de hand is.

### 1.4.2 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Maatschappelijk gezien ligt de toegevoegde waarde van dit onderzoek door het in de praktijk meer zekerheid scheppen voor diegenen die de huurcontracten afsluiten. Mensen hebben behoefte om kortlopende huurcontracten af te sluiten waarbij ze ook weer ieder moment van elkaar af kunnen, maar de huidige regelgeving en jurisprudentie lijken dit te bemoeilijken. Contractspartijen willen bij het afsluiten van een huurcontract weten wat voor soort contract ze sluiten en wat de rechtsgevolgen zijn. Zij willen niet achteraf voor (onaangename) verrassingen komen te staan. Ook een onnodige gang naar de rechter dient te worden voorkomen. Het is de vraag of de huidige wettelijke regelingen (in combinatie met de ontwikkelde jurisprudentie) voldoen aan de maatschappelijke behoefte aan kortdurende huurovereenkomsten<sup>14</sup>.

## 1.5 THEORETISCH KADER

In paragraaf 1.1 is al vermeld dat partijen in beginsel een huurcontract voor onbepaalde of voor bepaalde tijd kunnen afsluiten, zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Een huurcontract voor onbepaalde tijd eindigt na opzegging ervan (art. 7:271 lid 2 BW), een contract voor bepaalde tijd

---

<sup>13</sup> zie bijv. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Deventer: Kluwer 2007 en Van Breevoort & Van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers BV

<sup>14</sup> De Waal, 'Flexibiliteit van de beëindiging van woonruimte', *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2012/144.

eindigt in beginsel na afloop van de overeengekomen periode (art. 7:228 lid 1 BW). Een uitzondering hierop geldt wanneer een dergelijk huurcontract voor bepaalde tijd is afgesloten met betrekking tot een woonruimte. In dat geval eindigt het huurcontract niet door enkel verloop van de huurtijd (art. 7:271 lid 1 BW). Dit contract voor bepaalde tijd gaat na afloop van de termijn welke aangegeven is in het huurcontract van rechtswege over in een contract voor onbepaalde tijd. Vanwege deze automatische overgang, geniet een huurder in beginsel bij zowel een contract voor bepaalde tijd als voor onbepaalde tijd huurbescherming.

Huurbescherming houdt in dat alle bepalingen in het huurrecht die strekken tot bescherming van de huurder (de zwakkere partij) op de huurovereenkomst van toepassing zijn. Huurbescherming bestaat uit twee elementen: de huuropzeggingsbescherming en de huurprijsbescherming<sup>15</sup>. Het eerste houdt in dat de verhuurder enkel op beperkte, in het huurrecht genoemde gronden (art. 7:274 lid 1 BW) de huurovereenkomst kan opzeggen. Wanneer de huurder niet akkoord gaat met een verzoek tot beëindiging door de verhuurder, zal de verhuurder naar de rechter moeten stappen. Deze beperkte opzeggingsgronden beletten dus dat een verhuurder de huurovereenkomst snel en gemakkelijk kan beëindigen. Een uitzondering op de automatische overgang van bepaalde naar onbepaalde tijd vormt in beginsel dus de categorie huurcontracten betreffende gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW) en contracten op basis van de Leegstandwet. Het onderzoek zal zich bevinden binnen deze grenzen van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet.

## 1.6 METHODEN

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een literatuuronderzoek en een rechtspraakanalyse. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 heb ik literatuur gezocht op de onderwerpen beëindiging van en huurbescherming bij tijdelijke huurovereenkomsten. Vervolgens heb ik een jurisprudentieonderzoek gedaan, waarvan de resultaten te vinden zijn in de bijlage 'jurisprudentietabel'. Om de tabel overzichtelijk en relevant te houden, heb ik gekozen om de uitspraken van hoven en rechtbanken te beperken tot de afgelopen 10 jaar; de arresten van de Hoge Raad gaan verder terug dan dat. Aan de hand van de tabel heb ik een categorisering aangebracht in deelonderwerpen, wat terug te vinden is in de paragrafen van hoofdstuk 3. Per paragraaf en dus per deelonderwerp zal ik de relevante jurisprudentie noemen. Alle genoemde uitspraken in de jurisprudentietabel zijn terug te vinden in de verschillende paragrafen. Na een analyse gemaakt te hebben, heb ik de uitspraken gecategoriseerd op grond van de rechtsoverwegingen, waarbij bijvoorbeeld in de ene uitspraak veel meer

---

<sup>15</sup> Kloosterman, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 3.

teruggerepen wordt op de bedoeling van de wetgever en in een andere uitspraak bijvoorbeeld veel meer gekeken wordt naar de bedoeling van partijen.

Voor de rechtspraakanalyse heb ik gebruik gemaakt van de databases op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) en op [www.kluwernavigator.nl](http://www.kluwernavigator.nl) met vooral de zoektermen 'art. 7:232 lid 2 BW', 'aard korte duur', 'huurcontract tijdelijke duur' en 'Leegstandwet'. Daarnaast heb ik veelvuldig gebruik gemaakt van verwijzingen in voetnoten uit andere jurisprudentie, boeken, tijdschriften en kamerstukken.

## 1.7 OPZET

In het tweede hoofdstuk zal gekeken worden naar de wetshistorie van art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet en wat de bedoeling is geweest van de wetgever bij deze bepalingen. Dit hoofdstuk zal als achtergrondinformatie dienen voor de beantwoording van de hoofdvragen. Het jurisprudentieonderzoek in hoofdstuk 3 zal bestaan uit het onderzoeken van uitspraken van de Hoge Raad in vergelijking met uitspraken van lagere rechtsinstanties. Door te kijken welke handvatten de Hoge Raad hanteert en op welke manier de lagere rechtspraak deze toepast, zal een conclusie gegeven worden op de eerste hoofdvraag. In het vierde hoofdstuk zal gekeken worden naar mogelijke oplossingen voor het veronderstelde probleem en zal een antwoord gegeven worden op de tweede hoofdvraag. In het laatste hoofdstuk zullen conclusies en aanbevelingen worden geschreven.

# HOOFDSTUK 2. WETGEVER

## 2.1 ART. 7:232 LID 2

### 2.1.1 TWEDE KAMER

Vóór de herziening van de huurwetgeving in 1997 en de daarmee ingevoerde titel 7.4 BW, werd een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur geregeld in art. 7A:1623a BW<sup>16</sup>. In dat artikel werd onderscheid gemaakt tussen (i) een overeenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is en (ii) een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte in gebouwen welke aan de gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd zijn. Verdere bepalingen over huur en verhuur van woningen waren te vinden in de Huurwet (Hw) en de Huurprijswet (Hpw).

De memorie van toelichting over het oude art. 7A:1623a BW omschrijft de achterliggende gedachte achter het eerste aspect (i) van deze bepaling<sup>17</sup>: "Een categorie die zeker behoort te

---

<sup>16</sup> Wet van 15 juni 1972, *Stb.* 1972, nr. 305.

<sup>17</sup> Kamerstukken II 1969-1970, 10 451, nr. 3, p. 5.

worden uitgesloten, is die van vakantie- en seizoenwoningen. (...) Voorgesteld wordt een zuiver feitelijk criterium te geven, nl. uit te sluiten de overeenkomsten welke slechts een gebruik van de woonruimte betreffen dat naar zijn aard van korte duur is. De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen, of een huurovereenkomst wel of niet door de artikelen 1623a t/m o BW wordt beheerst. Het is evenwel niet te verwachten dat het onderscheid tussen woonruimte die voor permanente bewoning wordt verhuurd en woonruimte welke slechts voor een tijdelijk gebruik wordt verhuurd veel moeilijkheden zal baren. In ieder geval kan worden gesteld dat deze moeilijkheden niet geringer zullen zijn wanneer zou worden gezocht naar een uitvoeriger uitgewerkt criterium. De globale maatstaf moet, mede gezien in het licht van de strekking van het gehele wetsontwerp, voldoende zijn voor de wetstoepasser". Uit deze memorie van toelichting blijkt dat de wetgever wel degelijk heeft nagedacht over de mogelijke gevolgen van deze bepaling in de rechtspraak en achtte de bepaling duidelijk genoeg.

Het tweede aspect (ii) van het oude art. 7A:1623a BW betreft woningen die aan de gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst voor afbraak bestemd zijn. In de memorie van toelichting<sup>18</sup> werd het belang van het onderscheid tussen de twee aspecten (i) en (ii) beschreven. In de memorie van toelichting staat namelijk uitgelegd dat men, bij huur en verhuur van woonruimte welke een gebruik betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, moet denken aan bijvoorbeeld de huur van een vakantiewoning, maar dat dit anders ligt bij woningen die in verband met renovatie slechts tijdelijk door de gemeente verhuurd worden: "In het ontwerp gaat het niet zozeer om een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, maar om het feit dat de woning nog slechts betrekkelijk korte tijd beschikbaar is". Dit zijn twee verschillende invalshoeken en daarom pleit de wetgever in de genoemde memorie van toelichting voor de toevoeging van de mogelijkheid om ook voor afbraak bestemde panden tijdelijk te kunnen verhuren, zonder dat bij het einde van de huur een beroep op de rechter mogelijk is om huurbescherming of verlenging van huurovereenkomst te verkrijgen (ii).

Over de toepassing van art. 7A:1623a BW past terughoudendheid, om op die manier duidelijkheid voor partijen te creëren, zo blijkt uit de toelichting van minister De Ruiter<sup>19</sup>: "Het gaat hier om het gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Het is dus een uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis. Het beste voorbeeld is wellicht het gebruik als vakantiewoning. Een goed voorbeeld is ook het gebruik van een wisselwoning, die voor een aantal weken wordt betrokken als de eigen woning wordt gerenoveerd. Naar zijn aard is dat gebruik van beperkte duur. Het gaat dus om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is, dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. De bepaling moet dan ook in onze opstelling zeer restrictief worden opgevat.

---

<sup>18</sup> Kamerstukken II 1972-1973, 12 306, nr. 3, p. 1.

<sup>19</sup> Handelingen II 1978/1979, p.5026.

Iedereen begrijpt dat het, als je een vakantiewoning huurt, onzinnig zou zijn om je na afloop van die paar weken op huurbescherming te beroepen. Het gaat trouwens ook niet om de aanduiding die je van de woning geeft, want het is best mogelijk dat een huis, dat je normaal als vakantiehuis zou typeren, permanent wordt verhuurd. Je moet het dus wel bekijken vanuit het concrete gebruik dat ervan wordt gemaakt en de daarbij passende duur". Deze toelichting over de toepassing van art. 7A:1623a BW blijkt later voor de rechtspraak een van de grootste uitgangspunten te zijn (zie hoofdstuk 3).

Vanaf 1997 zijn de bepalingen van de Hw en Hpw samengevoegd met de artt. 7A:1623a t/m 7A:1623o in een geheel nieuwe titel 7.4 BW. In deze titel zijn de huurbeschermingsregels voor woonruimten overgenomen, wat zowel de huuropzeggingsbescherming als de huurprijsbescherming inhoudt. Art. 7A:1623a BW werd vervangen door art. 7:232 lid 2 (i) en lid 4 BW (ii). In de memorie van toelichting<sup>20</sup> bij art. 7:232 lid 2 BW staat dat gedacht moet worden aan overeenkomsten tot het gebruik van vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven en wisselwoningen e.d.. Verder wordt vermeld: "Om misbruik tegen te gaan is indertijd gekozen voor een zuiver feitelijk criterium in plaats van de duur van de huurovereenkomst. De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen of het om een overeenkomst gaat welke slechts een gebruik van de woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is".

### 2.1.2 EERSTE KAMER

De Kamercommissie van de Eerste Kamer heeft opmerkingen geplaatst bij de bovengenoemde kamerstukken omtrent art. 7:232 lid 2 BW. Uit de nota naar aanleiding van het verslag<sup>21</sup> blijkt dat de commissie zich afvraagt of ook buiten de gevallen van art. 7:232 lid 2 BW de mogelijkheid geboden moet worden tot het sluiten van tijdelijke overeenkomsten die daadwerkelijk eindigen na het verstrijken van de overeengekomen termijn, eventueel na toetsing door de rechter of er wel sprake is van het vereiste zwaarwegende belang.

De Tweede Kamer reageert daarop als volgt: "In de eerste plaats verdient aandacht dat artikel 232 niet alle gevallen vermeldt waarin een tijdelijke huur mogelijk is, die na het verstrijken van de overeengekomen tijd daadwerkelijk eindigt. Verwezen moge worden naar artikel 274 lid 2. Artikel 232 en artikel 274 lid 2 tezamen geven naar onze mening voorshands een redelijke mate van armslag voor tijdelijke huurovereenkomsten als door de Commissie bedoeld".

Verder motiveert de Tweede Kamer in de nota: "Voorkomen moet worden dat door het invoeren van een nieuwe, vagere maatstaf onzekerheid ontstaat waar de grens ligt (...)".

---

<sup>20</sup> Kamerstukken II 1997-1998, 26 089, nr. 3, p. 38.

<sup>21</sup> Kamerstukken II 1999-2000, 26 089, nr. 6, p. 6.

## 2.2 LEEGSTANDWET

### 2.2.1 ONTSTAAN

Een andere optie tot huur en verhuur voor een vooraf afgesproken, tijdelijke periode is gelegen in de mogelijkheid die de Leegstandwet biedt.

Doordat de groeiende leegstand van woningen en andere gebouwen steeds meer maatschappelijk onaanvaardbaar werd<sup>22</sup>, is in 1980 een wetsontwerp<sup>23</sup> ingediend voor de Leegstandwet. Een jaar later werd deze Leegstandwet<sup>24</sup> uiteindelijk aangenomen. In de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel<sup>25</sup> staat dat het gaat om de vraag “op welke wijze leegstand van (voor) woonruimte (geschikte gebouwen) zoveel mogelijk kan worden tegengegaan, omdat in het laten leegstaan een mogelijkheid tot het maken van misbruik door bepaalde eigenaren werd gezien”. Het aantal kraakacties nam eind jaren '70 namelijk flink toe, door het voortdurend woningtekort en het groot aantal leegstaande woningen en andere - voor woonruimte geschikte - gebouwen.

In de loop van de jaren is de Leegstandwet een aantal keer gewijzigd en verruimd. Deze wijzigingen hebben telkens vooral te maken gehad met de vraag vanuit de maatschappij voor een oplossing van het probleem omtrent leegstand en tijdelijk huren.

### 2.2.2 VEREISTEN

Het belangrijkste aspect van de Leegstandwet is dat een huurder na de afgesproken periode daadwerkelijk uit de woning dient te vertrekken en de verhuurder dus zeker is van het feit dat hij de woning zonder huurder kan verkopen. Zo omzeilt deze de regel van ‘koop breekt geen huur’ (art. 7:226 BW). Het is echter van groot belang dat aan alle vereisten die de Leegstandwet stelt, wordt voldaan, anders kan geoordeeld worden (door de rechter achteraf) dat er helemaal geen sprake was van verhuur op basis van de Leegstandwet en kan een huurder alsnog in de woning blijven zitten.

Net als de de bepalingen uit art. 7:232 lid 2 BW (en titel 7.4), zijn ook de bepalingen uit de Leegstandwet van dwingend recht (art. 15 lid 9 Lw). Wil een verhuurder op basis van de Leegstandwet verhuren, dient hij een vergunning aan te vragen bij Burgemeester & Wethouders (B&W) van de gemeente van de plaats waarin de woning is gelegen<sup>26</sup>. Daarnaast moet de verhuurder leges betalen en voldoen aan de (cumulatieve) vereisten van art. 15 lid 3 Lw. In art. 15 lid 1 Lw staat het toepassingsgebied van de Leegstandwet beschreven. Indien een woonruimte niet valt onder een

---

<sup>22</sup> VNG, ‘Tijdelijke verhuur via Leegstandwet’, [http://www.vng.nl/files/vng/vng/Documenten/Extranet/Factsheets\\_2011/FactsheetTijdelijkeverhuurviadeLeegstandwet.pdf](http://www.vng.nl/files/vng/vng/Documenten/Extranet/Factsheets_2011/FactsheetTijdelijkeverhuurviadeLeegstandwet.pdf), p. 1.

<sup>23</sup> *Stcrt.* 1980, nr. 134.

<sup>24</sup> Wet van 21 mei 1981, *Stb.* 1981, nr. 337.

<sup>25</sup> Kamerstukken II 1978-1979, 15 442, nr. 3, p. 7.

<sup>26</sup> Van Schie, ‘De Leegstandwet: redder in financiële nood voor de woningeigenaar?’, *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2011/1, p. 3.

van de bovengenoemde situaties, kan men in beginsel geen aanspraak maken op verhuur op basis van de Leegstandwet en zal men een andere oplossing moeten bedenken.

Net als bij art. 7:232 lid 2 BW, geldt bij verhuur op basis van de Leegstandwet dat de huurbeschermingsregels slechts beperkt van toepassing zijn op de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst moet wel worden opgenomen dat de dwingendrechtelijke huurbeschermingsregels niet van toepassing zijn; de regels worden hiermee regelend recht. Enkel in art. 16 Lw zijn nog enkele dwingendrechtelijke regels opgenomen die van toepassing zijn op een huurovereenkomst op basis van de Lw.

Zodra de vergunning om op basis van de Leegstandwet te verhuren verloopt, eindigt ook de huurovereenkomst van rechtswege. De verhuurder kan verlenging aanvragen bij B&W. Indien de vergunning wordt verlengd, zal ook de huurovereenkomst moeten worden verlengd<sup>27</sup>. In de huurovereenkomst dient uitdrukkelijk te worden opgenomen dat de huurovereenkomst in ieder geval eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest (art. 16 lid 8 Lw). De verhuurder zal na het verlopen van de huurtermijn de huurder moeten aanzeggen de woning te verlaten, ter voorkoming van het ontstaan van een reguliere huurovereenkomst door voortgezet gebruik<sup>28</sup>. Indien de huurder hiermee niet akkoord gaat, zal de rechter een oordeel moeten vormen over de situatie. Indien de vergunning wordt verlengd en daarmee de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, zal in de overeenkomst moeten worden opgenomen dat er nog steeds sprake is van huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet die voor bepaalde tijd duurt, anders wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd voor onbepaalde tijd.

### 2.2.3 VERRUIMING

Door de huidige financiële crisis staan veel woningen voor een lange tijd te koop. Veel huizenbezitters die reeds een nieuwe woning gevonden hebben, krijgen hun oude woning niet verkocht en dit betekent dubbele woonlasten. Om huiseigenaren tegemoet te komen, blijkt een tendens te bestaan om de Leegstandwet beetje bij beetje te verruimen, afhankelijk van de maatschappelijke behoefte. Zoals gezegd is de Leegstandwet in de loop der jaren een aantal keer gewijzigd en verruimd. De Leegstandwet is dus telkens een soort variabele noodoplossing. De meest recente verruiming heeft plaatsgevonden in 2013<sup>29</sup> om de stagnatie in de woningmarkt verder te verhelpen. In de memorie van toelichting van dit wetsontwerp tot uitbreiding staat dat het kabinet

---

<sup>27</sup> Van Schie, 'De Leegstandwet: redder in financiële nood voor de woningeigenaar?', *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2011/1, p. 5.

<sup>28</sup> Van Schie, 'De Leegstandwet: redder in financiële nood voor de woningeigenaar?', *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2011/1, p. 6.

<sup>29</sup> Wet van 1 juli 2013, Stb . 2013, nr. 264.

het voornemen heeft om: “de tijdelijke verhuur van woonruimten in het kader van de Leegstandwet te vergemakkelijken en de mogelijkheden om te komen tot tijdelijke verhuur te verruimen”<sup>30</sup>.

Vervolgens staat in dezelfde memorie van toelichting: “door een duidelijk wettelijk kader te stellen voor deze vormen van tijdelijke verhuur en de gemeente door middel van de vergunningverlening vooraf voor tijdelijke verhuur dit kader te laten bewaken, wordt gewaarborgd dat geen uitholling van de huur(prijs)bescherming optreedt in reguliere verhuurgevallen”<sup>31</sup>. In de nota naar aanleiding van het verslag van de Eerste Kamer<sup>32</sup> staat vermeld dat in de motie Van Bochove/Ortega-Martijn<sup>33</sup> de regering wordt verzocht ‘om een breed gedragen commissie in te stellen om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om – zonder af te doen aan de essentie van het huurrecht – voor tijdelijke behoeften huurcontracten met een bepaalde duur af te sluiten’ (zie verder hoofdstuk 4.2). Hiermee wordt dus gezocht naar nieuwe oplossingen buiten het telkens oprekken van de bestaande wetgeving.

## 2.3 OVERIGE MOGELIJKHEDEN TOT TIJDELIJKE VERHUUR

Na de herziening in 1997 is art. 7A:1623a BW opgesplitst. Het eerste gedeelte van het artikel (i) is opgenomen in art. 7:232 lid 2 BW; het tweede gedeelte (ii) in het vierde lid van datzelfde artikel. Bij het tweede lid is de gehele huurbescherming niet van toepassing, terwijl in het vierde lid slechts enkele artikelen niet van toepassing zijn. Bij art. 7:232 lid 4 BW kan men denken aan zogenaamde sloopwoning of anti-kraak woningen. Een vergunning op grond van de Leegstandwet is dan niet nodig<sup>34</sup>.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid een huurovereenkomst te sluiten met een zogenaamde diplomatenclausule (ofwel ontruimingsbeding). In art. 7:274 lid 2 BW staat beschreven in welke gevallen op een dergelijk beding een beroep kan worden gedaan. Voor een geslaagd beroep op art. 7:274 lid 2 BW is echter altijd tussenkomst van de rechter nodig (tenzij partijen onderling akkoord gaan met beëindiging), aangezien dit een opzeggingsgrond is in een contract voor onbepaalde tijd. Dit in tegenstelling tot art. 7:232 lid 2 BW, waarbij de huurovereenkomst van rechtswege eindigt na afloop van de afgesproken huurtermijn.

Als tegemoetkoming voor het gebrek aan studentenhuysvesting, kan met studenten een campuscontract worden afgesproken, waarbij de huurovereenkomst door de verhuurder wordt beëindigd wanneer een student niet meer aan de bijbehorende onderwijsinstelling studeert (art.

---

<sup>30</sup> Kamerstukken II 2012-2013, 33 436, nr. 3, p. 1.

<sup>31</sup> Kamerstukken II 2012-2013, 33 436, nr. 3, p. 1.

<sup>32</sup> Kamerstukken II 2012-2013, 33 436, nr. 5.

<sup>33</sup> Kamerstukken II 2011-2012, 33 000 VII, nr. 72.

<sup>34</sup> Zie later in hoofdstuk 3: HR 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628 (Malothaux c.s./SSH) m.nt. A.L.M. Keirse.



7:274 lid 1, aanhef en onder c, jo. lid 4 BW). Op deze manier is de verhuurder er zeker van dat hij enkel aan studenten verhuurt.

Tot slot bestaat de mogelijkheid een woning in bewaarneming (art. 7:600 BW) of in bruikleen (art. 7A:1777 BW) te houden.

## HOOFDSTUK 3. JURISPRUDENTIE

*Blijkt uit de rechtspraakanalyse een frictie te bestaan tussen de wettelijke huurregels omtrent beëindiging van art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet, en de toepassing ervan in de rechtspraak?*

### 3.1 ART. 7:232 LID 2 BW

#### 3.1.1 HOGE RAAD

De wetgever heeft in zijn memorie van toelichting aangegeven dat voor de vraag of er wel of geen huurbescherming van toepassing is op een huurovereenkomst, een zuiver feitelijk criterium gegeven zal worden, namelijk dat overeenkomsten welke slechts een *gebruik* van woonruimte betreffen dat naar zijn aard van korte duur is, worden uitgesloten van deze huurbescherming. In het arrest Studentenhuisvesting Tilburg<sup>35</sup> wordt deze ‘aard van het gebruik’ van woonruimte reeds ingevuld. Voor de beantwoording van de vraag wat de aard van het gebruik is, is niet de aard van het object (de woonruimte), maar de aard van de bewoning doorslaggevend. De aard van het gebruik kan wel door de aard van de woonruimte bepaald zijn. Hier is al een eerste oprekking van art. 7A:1623a BW (oud)/art. 7:232 lid 2<sup>36</sup> waarneembaar, zoals ook vermeld is in de noot onder dit arrest. Daarnaast vermeldt de annotator in zijn noot dat de motivering van de HR aantoont dat de wetgever er niet in geslaagd is de uitzondering van art. 7:232 lid 2 BW duidelijk aan te geven. Deze uitspraak wordt gevolgd door het arrest Zomerhuisje Norg<sup>37</sup>, waarbij de HR rekening houdt met de aard van de woonruimte en de aard en de duur van het gebruik. In 1999 heeft de HR in Abbo/Renese<sup>38</sup> een arrest gewezen waarop later in de lagere rechtspraak en literatuur regelmatig op teruggegrepen is. In dit arrest heeft de HR geprobeerd grenzen te stellen voor art. 7:232 lid 2 BW. In dit arrest worden – samenvattend met de eerder genoemde arresten – drie voorwaarden gesteld waarnaar gekeken dient te worden bij de beantwoording van de vraag of sprake is van art. 7:232 lid 2 BW, namelijk: 1. de aard van het gebruik; 2. de aard van de woning; en 3. hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan. De benaming van de overeenkomst wordt tot op heden van minder

<sup>35</sup> HR 30 mei 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5593 (Studentenhuisvesting Tilburg), m.nt. G.J. Scholten.

<sup>36</sup> In het vervolg zal enkel de benaming art. 7:232 lid 2 BW worden gebruikt.

<sup>37</sup> HR 14 oktober 1988, ECLI:NL:HR:1988:AC3782 (Zomerhuisje Norg).

<sup>38</sup> HR 8 januari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AC0182 (Abbo/Renese; Oostenrijkse Zomerwoningen), m.nt. P.A. Stein.

belang geacht, zeker als die niet aansluit bij het feitelijk gebruik ervan<sup>39</sup>. Dit sluit ook aan bij hetgeen de wetgever heeft gezegd<sup>40</sup> dat het niet gaat om de aanduiding die men aan de woning geeft, maar dat gekeken moet worden vanuit het concrete gebruik. Zowel de aard van het gebruik als de aard van de woning moeten dus beperkt zijn en daarnaast dient gekeken te worden naar hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan. Bij dit alles dient in het achterhoofd gehouden te worden dat terughoudendheid gepast is en dat een beroep op art. 7:232 lid 2 BW enkel kan slagen indien het een geval betreft waarbij het voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. Vanuit de jurisprudentie wordt veel terugverwezen naar die zin uit de memorie van toelichting. Deze zin is door de wetgever als duidelijk en zuiver feitelijk criterium bedoeld, maar de rechter heeft hierdoor veel vrijheid gekregen tot interpretatie ervan. De wetgever heeft blijkbaar vertrouwen gehad in de toepassing ervan in de rechtspraak<sup>41</sup>: “het is evenwel niet te verwachten dat het onderscheid tussen woonruimte die voor permanente bewoning wordt verhuurd en woonruimte welke slechts voor een tijdelijk gebruik wordt verhuurd veel moeilijkheden zal baren”. Vanuit de hoogste rechter is geprobeerd dit criterium enigszins af te bakenen, wat tevens juist een lichte verbreding veroorzaakt heeft. In de lagere rechtspraak wordt het criterium per casus verder ingevuld.

### 3.1.2 LAGERE RECHTSPRAAK

#### BEDOELING VAN DE WETGEVER

Vanuit lagere jurisprudentie is te zien dat men regelmatig teruggrijpt op de vereisten die in het arrest Abbo/Renesse zijn vastgesteld. Er wordt echter niet alleen teruggegrepen; het aantal vereisten wordt in de loop van de tijd ook steeds uitgebreider. Zo wordt in 2013 in een uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant<sup>42</sup> overwogen dat rekening gehouden dient te worden met de aard van het gehuurde, de aard van het gebruik, in combinatie met de bedoeling van partijen bij het aangaan van de overeenkomst, de effectuering van die bedoeling, de duur van het gebruik, de wetgeschiedenis en de wettekst. Waar oorspronkelijk door de wetgever enkel is gezegd ‘in gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat geen sprake kan en mag zijn van huurbescherming’ en de wetgever daarmee vooral doelde op vakantie- en seizoenswoningen, wordt nu met veel meer onstandigheden rekening gehouden en tegen elkaar afgewogen, waardoor aan het schijnbaar eenvoudige criterium ‘waarin voor iedereen duidelijk is dat...’ voorbij lijkt te worden gegaan. Een gevolg hiervan is dat de jurisprudentie steeds casuïstischer wordt. Dit is niet onlogisch, aangezien in

<sup>39</sup> HR 24 december 1993, LJN ZC1198, NJ 1994/215 (Amsterdam-Semarang/Geelhoed).

<sup>40</sup> Handelingen II 1978/1979, p.5026.

<sup>41</sup> Kamerstukken II 1969-1970, 10 451, nr. 3, p. 5.

<sup>42</sup> Rb. Oost-Brabant (Kamer kantonzaken Eindhoven, vzr.), 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013: BZ9112.

de wetsbepaling niet is omschreven waaraan een huurovereenkomst van art. 7:232 lid 2 BW aan moet voldoen (in tegenstelling tot de Leegstandwet). In uitspraken van hoven en rechtbanken is te zien dat behoudend is omgegaan met de toepassing van art. 7:232 lid 2 BW<sup>43</sup>. De HR heeft het criterium van de wetgever overgenomen en verder uitgebreid, de lagere rechtspraak verwijst vervolgens naar de criteria van de HR en de wetgever<sup>44</sup>. Doordat de wetgever een restrictief criterium heeft opgesteld, zal een geslaagd beroep op art. 7:232 lid 2 BW niet vaak moeten worden aangenomen. De bedoeling van de wetgever is geweest dat het wetsartikel een uitzonderingsgeval betrof en dat daarmee voor partijen duidelijk zou zijn wanneer men zich daarop zou kunnen beroepen. Uit de jurisprudentieanalyse blijkt echter dat er een groter maatschappelijke behoefte is ontstaan om tijdelijke huurcontracten af te sluiten en daarmee is de bepaling niet meer gewenst als 'uitzondering'. In eerste instantie is de bepaling gemaakt voor vakantie- en seizoenswoningen etc., maar toch sluiten huurders en verhuurders telkens huurcontracten af op basis van art. 7:232 lid 2 BW, buiten deze categorieën om. Daaruit blijkt dat er dus wel behoefte bestaat om tijdelijk te kunnen (ver)huren. De rechter zou dit niet zomaar goed mogen keuren, omdat dit in strijd zou zijn met de bedoeling van de wetgever. Toch blijkt de rechter al iets meer mee te gaan in deze maatschappelijke vraag; vanuit de jurisprudentietabel<sup>45</sup> kan worden afgeleid dat, gezien het aan toewijzingen van art. 7:232 lid 2 BW, de bepaling niet echt meer als uitzondering kan worden bestempeld. Hierdoor wordt de, in eerste instantie duidelijke en restrictieve bepaling, beetje bij beetje opgerekt en ontstaat er onduidelijkheid bij partijen. Op die maatschappelijke behoefte zal dus moeten worden ingesprongen (zie hoofdstuk 4).

De wetgever heeft vanuit de parlementaire geschiedenis bepaald dat de rechter van geval tot geval zal moeten beslissen. Dit is op zichzelf niet iets nieuws; de rechter zal in principe over elke zaak per geval moeten beslissen. Het wordt echter problematischer als er geen duidelijke grenzen meer zijn aangegeven en als gevolg daarvan door de rechter steeds breder wordt geïnterpreteerd en de bepaling steeds wordt opgerekt. De wetgever zelf heeft daar duidelijk anders over gedacht, aangezien hij zegt dat het niet te verwachten valt dat het onderscheid tussen verhuur voor permanente bewoning en voor tijdelijk gebruik veel moeilijkheden zal baren. Daarnaast zegt de wetgever dat een uitvoeriger uitgewerkt criterium niet nodig zal zijn en de globale maatstaf voldoende moet zijn voor de wetstoepasser. De wetgever heeft er dus voor gekozen om de criteria niet verder uit te werken, omdat de wetgever het toepassen van art. 7:232 lid 2 BW enkel in

---

<sup>43</sup> Zie bijlage 1 'jurisprudentietabel'.

<sup>44</sup> Zie voor gebruikmaking van het criterium 'aard van het gebruik': bijlage jurisprudentietabel.

Zie voor de letterlijke zin 'gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming': Hof Arnhem-Leeuwarden 15 april 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:3195; Rb. Rotterdam 14 maart 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:1824; Rb. Amsterdam (ktr.) 20 mei 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BJ7852.

<sup>45</sup> Zie bijlage 1 'jurisprudentietabel', laatste kolom 'conclusie'.

uitzonderingsgevallen bedoeld heeft. Later bleek dat de rechtspraak wel criteria heeft toegevoegd en uitgewerkt, ongeacht of dit de bedoeling van de wetgever was. Mijns inziens heeft de HR geprobeerd een criterium van de wetgever op te helderen, maar heeft het juist meer vragen opgeroepen, als een soort sneeuwbal effect naar de lagere rechtspraak. De wetgever heeft dit waarschijnlijk niet aan zien komen. Ook de rechtsprekende macht kon het waarschijnlijk niet aan zien komen en heeft zich aan moeten passen aan de situatie zoals deze zich voordeed. Als partijen namelijk bij de rechter komen met een probleem moet de rechter daar een beslissing over geven, alleen is de rechter meer meegaand met de partijen geweest dan de bedoeling van de wetgever is geweest.

Afgevraagd kan worden of de betekenis van art. 7:232 lid 2 BW te veel is opgerekend door de lagere rechtspraak of dat wellicht de intentie van het artikel in de eerste plaats al veel te krap was. De bepaling is ingevoerd om bepaalde gevallen die buiten de bestaande wettelijke regels vielen op te vangen (vakantie- en seizoenswoningen etc.). Vervolgens hebben verhuurders en huurders dit artikel ook gebruikt voor andere doeleinden dan de oorspronkelijke bedoeling. Bij onduidelijkheid hierover gaan partijen naar de rechter en deze moet daar dan een oordeel over vormen. Steeds diversere gevallen en partijen hebben een beroep op dit artikel gedaan en als een rechter dan meegaat in een verzoek tot toewijzing van art. 7:232 lid 2 BW wordt de bepaling beetje bij beetje uitgerekt.

Later werd de Leegstandwet geïntroduceerd, wat meer zekerheid moest bieden aan huur en verhuur voor tijdelijke duur van leegstaande panden. Verhuurders moeten een vergunning aanvragen om op basis van de Leegstandwet te verhuren, waardoor deze meer zekerheid geeft dat de huurder dient te vertrekken na de afgesproken periode. Maar als de verhuurder deze vergunning niet toegewezen krijgt, heeft deze weinig mogelijkheden over. Een huurcontract voor bepaalde tijd afsluiten kan niet, want deze gaat automatisch over in een contract voor onbepaalde tijd. Verhuurders beroepen zich dan vaak op art. 7:232 lid 2 BW, waarbij het risico bestaat dat achteraf problemen ontstaan met de beëindiging, aangezien art. 7:232 lid 2 BW niet voor die gevallen bedoeld is.

#### BEDOELING VAN PARTIJEN

Het huurrecht wordt beheerst door dwingendrechtelijke bepalingen en de contractsvrijheid bij woonruimten is daarmee zeer beperkt. De subjectieve maatstaf van de bedoeling van partijen lijkt soms tegenover deze dwingende bepalingen te staan. Partijen kunnen de overeenkomst 'naar zijn aard van korte duur noemen', maar als dit uit objectieve maatstaven<sup>46</sup> niet blijkt, zal de rechter niet meegaan in de oorspronkelijke bedoeling van partijen. Zelfs wanneer beide partijen een tijdelijk

---

<sup>46</sup> Zie bijv. Hof Amsterdam 21 april 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK5357.

huurcontract in eerste instantie helder voor ogen stond, wordt door de rechter aan de bedoeling van deze partijen voorbij gegaan<sup>47</sup>.

Zoals in het arrest Bannink/Ymere<sup>48</sup> blijkt, is het enkele feit dat partijen een korte duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan te weinig specifiek om een huurovereenkomst aan te nemen die naar zijn aard van korte duur is. Dit blijkt tevens uit diverse uitspraken waarbij men de overeenkomst betiteld had als 'temporary lease'<sup>49</sup>. Dit zou ook niet moeten, want dat zou ingaan tegen het doel van de huurbescherming en de bedoeling van de wetgever, namelijk een restrictieve toepassing<sup>50</sup>. Toch is er recente jurisprudentie te vinden waarbij art. 7:232 lid 2 BW van toepassing is verklaard op grond van de bedoeling van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst<sup>51</sup>. In het arrest Van Mierlo/SSH<sup>52</sup> wordt art. 7:232 lid 2 BW aangenomen, terwijl er door de huurder veel langer is bewoond dan de afgesproken einddatum. Dit is opvallend aangezien in andere uitspraken terug te vinden is dat wanneer men er langer woont dan afgesproken is (en al helemaal wanneer dit langer is dan 2 jaar zoals in Van Mierlo/SSH), het korte karakter niet meer aangetoond kan worden.

Een ander voorbeeld volgt uit een uitspraak van de rechtbank Arnhem<sup>53</sup> waarin wel belang wordt gehecht aan de benaming van de overeenkomst, aangezien die overeenstemt met de bedoeling en latere handelingen van partijen. Ook geeft deze uitspraak handvatten waaruit de tijdelijkheid van de huurovereenkomst moet blijken<sup>54</sup>, namelijk uit het opschrift, de considerans, de bepaalde korte duur en de bepaling dat afdeling 5 van boek 7, titel 4 niet van toepassing is. Het blijft echter een gok; als de rechter oordeelt dat het gebruik niet naar zijn aard van korte duur is, geldt de huurovereenkomst als een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Langzaam lijkt dus een uitbreiding naar subjectieve maatstaven te worden geaccepteerd door de rechter, naar de maatschappelijke behoefte. Het feit dat de rechter vaker rekening houdt met de subjectieve maatstaven biedt meer mogelijkheden voor huiseigenaren om hun woning tijdelijk te verhuren. In de literatuur is ook gepleit om in geval van heldere afspraken tussen partijen over tijdelijke huur, voorbij te gaan aan de beperkte strekking van art. 7:232 lid 2 BW<sup>55</sup>. Een afweging

---

<sup>47</sup> Zie bijv. Hof Amsterdam 16 oktober 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1786; Rb Amsterdam (ktr.) 8 december 2003, ECLI:NL:RBAMS:2009:AQ1602; Rb Amsterdam 30 mei 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:5625.

<sup>48</sup> Hof Amsterdam 13 januari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT6712 (Bannink/Ymere).

<sup>49</sup> Rb. Rotterdam 14 maart 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:1824; Rb. Midden-Nederland (ktr.) 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702.

<sup>50</sup> Zoals gevolgd is in Hof Amsterdam 11 september 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1493 (Van Stapperhoef/Ratineaud).

<sup>51</sup> Zie bijv. Hof Amsterdam 5 april 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BB0865; Rb. Arnhem (vzr.) 23 oktober 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219; Hof Amsterdam 4 mei 2010, WR 2011/117 (Van Mierlo/SSH).

<sup>52</sup> Hof Amsterdam 4 mei 2010, WR 2011/117 (Van Mierlo/SSH).

<sup>53</sup> Rb. Arnhem (vzr.) 23 oktober 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219.

<sup>54</sup> Idem, zie 'Wenk'.

<sup>55</sup> E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Groene Serie Huurrecht*, Kluwer:2009, artikel 232, aantekening 63 en 65.

tussen objectieve en subjectieve maatstaven zal dus altijd moeten plaatsvinden<sup>56</sup>, een afweging tussen dwingende huurbeschermingsregels en contractvrijheid. In beginsel bestaat contractvrijheid voor partijen en dit wordt begrensd door de dwingende huurbeschermingsbepalingen, maar de vraag is hoe ver deze begrenzing mag gaan.

Uit diverse uitspraken blijkt dus dat de meeste verwarring ontstaat wanneer partijen onderling iets afgesproken hebben in de huurovereenkomst, maar de rechter uiteindelijk anders oordeelt naar de dwingende regels van het huurrecht en dus nog huurbescherming toekent of afwijst.

## HUURBESCHERMING

Het gehele huurrechtstelsel is gebaseerd op het sociale huurrecht, vandaar dat de dwingendrechtelijke bepalingen zo strikt zijn; het moet de huurder beschermen en voorkomen dat een huurder door beëindiging van een huurovereenkomst op straat komt te staan zonder woning<sup>57</sup>. Bepalingen in het huurcontract die in strijd zijn met het dwingend recht, zijn nietig. Ook kan een huurder, volgens vaste rechtspraak<sup>58</sup>, zich niet tegelijk met het aangaan van de huurovereenkomst verplichten om af te zien van huurbescherming. Van de eigenaar van een woning kan in redelijkheid niet meer worden verlangd dat hij de woning op reguliere wijze verhuurt, indien de eigenaar onevenredig zou worden benadeeld door een beroep op huurbescherming door de huurder<sup>59</sup>. Indien de verhuurder onevenredig zou worden benadeeld door een beroep op huurbescherming door de huurder, kan van de verhuurder in redelijkheid niet meer worden verwacht dat hij de woning op reguliere wijze verhuurt<sup>60</sup>.

Volgens de jurisprudentie dient dus altijd gekeken worden naar 'objectieve maatstaven'; het staat niet vrij om af te wijken van de voor de huurder beschermende bepalingen. Uit de jurisprudentie blijkt echter naar voren te komen dat de huurbescherming dusdanig strikt genomen wordt dat een verhuurder zich lastig op art. 7:232 lid 2 BW kunnen beroepen.

Het is belangrijk dat de huurbescherming voorop dient te staan ter bescherming van de huurder, maar dat daardoor een mogelijkheid tot tijdelijke verhuur dusdanig onduidelijk uit te voeren blijkt te zijn, is opvallend. Door de strikte toepassing van de huurbescherming, staan weinig mogelijkheden tot tijdelijke verhuur open. Omdat partijen blijkbaar wel behoefte hebben aan een tijdelijke huurovereenkomst zonder huurbescherming, sluiten partijen deze tijdelijke huurcontracten toch af, maar is de kans groot dat de rechter achteraf alsnog huurbescherming toewijst. De

---

<sup>56</sup> Zie bijv. Hof 's-Hertogenbosch 13 januari 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AO7528.

<sup>57</sup> Kamerstukken II 1978-1979, 15 442, nr. 3, p. 7.

<sup>58</sup> HR 19 april 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2043 (Ijsselmuiden/Brouwers); Rb. Amsterdam (ktr.) 27 augustus 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AO8140.

<sup>59</sup> M. van Schie, 'De Leegstandwet: redder in financiële nood voor de woningeigenaar', WR 2011/1, p. 4.

<sup>60</sup> M. van Schie, 'De Leegstandwet: redder in financiële nood voor de woningeigenaar', WR 2011/1, p. 4.

huurbeschermingsregeling zou daarom mijns inziens een beetje meer losgelaten moeten worden (met de invoering van een bepaling tot tijdelijke verhuur waarbij de huurovereenkomst na afloop van de afgesproken termijn ook daadwerkelijk eindigt), zodat er uiteindelijk meer zekerheid gecreëerd wordt voor partijen en zodat de huurbescherming beter gewaarborgd wordt dan bij een strikte toepassing (waarbij enkel zo goed mogelijk geprobeerd wordt te voorkomen dat de verhuurder een overeenkomst kan beëindigen).

In andere privaatrechtelijke gebieden bestaat namelijk ook een mogelijkheid tot contracten voor tijdelijke of voor onbepaalde duur; zie bijvoorbeeld het arbeidsrecht. Een toepassing hiervan in het huurrecht hoeft niet te betekenen dat de huurbescherming teniet gaat.

Naast de huuropzeggingsbescherming is ook bij art. 7:232 lid 2 BW de huurprijsbescherming niet van toepassing en kan de strikte huurbeschermingstoepassing nog andere gevolgen hebben, bijvoorbeeld voor de huurtoeslag<sup>61</sup>.

### REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID

Daarnaast wordt door partijen regelmatig een beroep gedaan op de redelijkheid en billijkheid, waarmee de huurbeschermingsregeling in strijd zou zijn. De rechter dient de belangen van beide partijen tegen elkaar af te wegen<sup>62</sup>. Zoals in de noot bij de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant<sup>63</sup> is gezegd: “een juiste wetstoepassing zou ertoe moeten leiden dat tijdelijke huur van een te koop staande woning niet binnen het toepassingsbereik van art. 7:232 lid 2 BW valt. Als een beroep op huurbescherming bij verhuur van een te koop staande woning door specifieke omstandigheden in hoge mate schrijnend is (...) dan rest de verhuurder niets anders dan een beroep te doen op art. 6:248 lid 2 BW”. Een geslaagd beroep op art. 6:248 lid 2 BW wordt vaker door de rechter toegewezen<sup>64</sup>. Ook hier is weer een uitbreiding te vinden op de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever op art. 7:232 lid 2 BW, wat achteraf tot meer onduidelijkheden bij partijen leidt.

## 3.2 LEEGSTANDWET

### 3.2.1 VRIJE KEUZEROUTE

Recent heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak Malothaux c.s./SSH<sup>65</sup> over de relatie tussen de Leegstandwet, art. 7:232 lid 2 BW en art. 7:232 lid 4 BW. In deze zaak is tussen partijen een huurovereenkomst afgesloten op grond van art. 7:232 lid 2 BW voor een sloopwoning. Huurster

---

<sup>61</sup> Zie bijv. Rb. Amsterdam 30 mei 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:5625.

<sup>62</sup> Rb. Amsterdam (ktr.) 5 juni 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX0197.

<sup>63</sup> Rb. Oost-Brabant (Kamer kantonzaken Eindhoven, vzr.), 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013: BZ9112.

<sup>64</sup> Rb. Amsterdam (vzr.) 24 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:524; Hof 's-Hertogenbosch 13 januari 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AO7528; Rb. Haarlem (ktr. Zaandam) 3 december 2009, ECLI:NL:RBHAA:2009:BK6656.

<sup>65</sup> HR 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628 (Malothaux c.s./SSH), m.nt. A.L.M. Keirse.

vordert een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst is te kwalificeren als reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (omdat verhuurster geen vergunning voor Leegstandwet heeft aangevraagd), dat zij daardoor recht heeft op huurbescherming en beroept zich op de tijdelijke aard van het aanbod. De Hoge Raad oordeelt dat ondanks dat er geen vergunning op grond van de Leegstandwet is aangevraagd, wel degelijk sprake kan zijn van art. 7:232 lid 2 BW en dat daarmee de Leegstandwet geen exclusieve regeling bevat. Zoals Keirse in haar noot zegt: “de ratio van de Leegstandwet staat niet in de weg aan het gebruik van de korte-duur-uitzondering van artikel 7:232 lid 2 BW, maar is daaraan complementair. De routekeuze is aldus vrij”. Dit wordt niet anders door art. 7:232 lid 4 BW (gemeentelijke sloopwoning); voor sloop bestemde woningen kunnen nog steeds via art. 7:232 lid 2 BW worden verhuurd (zoals eerder was geoordeeld in HR Studentenhuisvesting Tilburg). De tijdelijke aard van het aanbod is door HR Malothaux c.s./SSH niet als nieuw criterium toegevoegd aan art. 7:232 lid 2 BW en daarmee is het toepassingsbereik ervan dus niet verruimd<sup>66</sup>. Het criterium van tijdelijke aard van het aanbod speelt nog wel steeds een rol bij art. 7:232 lid 4 BW. In de noot van de uitspraak uit 2013 van de rechtbank Oost-Brabant<sup>67</sup> wordt daaraan toegevoegd: “De restrictieve toepassing van art. 7:232 lid 2 BW leidt ertoe dat deze route niet openstaat, of brengt het risico met zich dat over de eindbestemming van deze weg gereede twijfel bestaat. De suggestie dat er een ‘vrije routekeuze’ bestaat tussen Leegstandwet en art. 7:232 lid 2 BW is in dat licht enigszins misleidend”.

Een andere interessante conclusie volgt uit twee (bij elkaar horende) uitspraken over bejaardenwoningen die in afwachting van renovatie tijdelijk aan jongeren worden verhuurd, ter voorkoming van leegstand. De verhuurder is van mening dat op grond van art. 7:232 lid 2 BW is verhuurd; de jongeren zijn het hier niet mee eens. De rechters hebben in beide uitspraken anders geoordeeld en hebben daartoe andere overwegingen gehad. In de eerste zaak<sup>68</sup> houdt de rechter rekening met de objectieve maatstaven en dat de woning naar zijn aard bestemd was om voor begrensde duur te worden gebruikt in afwachting van renovatie. Tevens houdt de rechter rekening met het feit dat bij het aangaan van de overeenkomst verhuurder uitdrukkelijk een tijdelijk gebruik voor de studenten voor ogen stond. In de tweede zaak<sup>69</sup> oordeelt de rechter echter dat aan de objectieve maatstaven noch afzonderlijk, noch tezamen in onderling verband een uitzondering op de huurbescherming rechtvaardigen, aangezien uit de tekst van de huurovereenkomst blijkt dat de verhuurder bij het aangaan van deze overeenkomst nog niet wist wat hij uiteindelijk met de woningen wilde gaan doen (verbouwen, renoveren of verkopen) en hoe lang dit zou gaan duren. De rechter oordeelt dat die onzekerheid zich niet verenigt met de bedoeling van de wetgever dat het

---

<sup>66</sup> Rb. Oost-Brabant (Kamer kantonzaken Eindhoven, vzr.), 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013: BZ9112.

<sup>67</sup> Rb. Oost-Brabant (Kamer kantonzaken Eindhoven, vzr.), 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013: BZ9112.

<sup>68</sup> Hof Amsterdam (vrz.) 25 oktober 2001, ECLI:NL:GHAMS:2001:AJ3677.

<sup>69</sup> Rb. Amsterdam (ktr.) 27 augustus 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AO8140.



voor een ieder duidelijk moet zijn dat er sprake is van gebruik naar zijn aard van korte duur en dat juist voor deze gevallen de wetgever uitdrukkelijk de Leegstandswet heeft bedoeld.

### 3.2.2 BEËINDIGING

Zoals in het vorige hoofdstuk besproken is, worden in art. 15 lid 1 Lw de vereisten opgesomd waarin een vergunning op basis van de Leegstandwet zou kunnen worden verleend. Iedere andere situatie zou men niet mogen gebruiken voor de Leegstandwet, maar moet men een andere oplossing zoeken. Het gebruik als wisselwoning dient men bijvoorbeeld te verhuren op basis van art. 7:232 lid 2 BW en niet op basis van de Leegstandwet. Indien men dit toch doet, krijgt men eventueel later bij de rechter een probleem, want dan heeft de huurder recht op volledige huurbescherming. Een verhuurder die op onjuiste gronden een leegstandsvergunning heeft gekregen en een daarop een huurovereenkomst sluit, maakt misbruik van zijn bevoegdheid als die verhuurder toch vasthoudt aan de beperkte huurbescherming van de huurder<sup>70</sup>.

Ook voor de opzegging van een overeenkomst op grond van de Leegstandwet gelden formaliteiten<sup>71</sup>. De HR heeft in een arrest<sup>72</sup> beslist over de opzegging en verlenging van een huurcontract op basis van de Leegstandwet. In casu werd de opzegging van de huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet na overleg tussen huurder en verhuurder ingetrokken en werd de vergunning op grond van de Leegstandwet verlengd. Na een aantal jaren heeft de verhuurder de overeenkomst alsnog opgezegd, maar de huurder weigert de woning te ontruimen. De HR oordeelt dat een intrekking van de opzegging geen intrekking is als bedoeld in art. 3:37 lid 5 BW, maar een ongedaanmaking van de (gevolgen van de) opzegging, waardoor de tijdelijke huurovereenkomst is voortgezet en de Leegstandwet daarop van toepassing blijft. Onder deze omstandigheden is niet vereist dat een nieuwe schriftelijke overeenkomst moet worden gesloten.

In de literatuur is terug te vinden dat men een opzegging niet nodig vindt op het moment dat de vergunning voor de Leegstandwet vervalft<sup>73</sup>. In de rechtspraak wordt hier echter anders over gedacht en is opzegging wel een vereiste<sup>74</sup>.

Voor verhuurders lijkt dus de veiligste weg om geen huurovereenkomsten op grond van art. 7:232 lid 2 BW te sluiten, maar op grond van de Leegstandwet. Nadeel is dat wanneer de verhuurder

---

<sup>70</sup> Mr. M. van Schie, 'De Leegstandwet, Redder in nood voor de woningeigenaar?', *WR 2011/1*, p. 3.

<sup>71</sup> Rb Amsterdam 9 april 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AN4770.

<sup>72</sup> HR 3 juni 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3442, m.nt. C.L.J.M. de Waal.

<sup>73</sup> Uit het artikel van M. van Schie: Mr. R.A. Dozy & mr. Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken Huurrecht voor de praktijk*: Arnhem: Gouda Quint 1999, p. 368; mr. J. van Breevoort & mr. P.G.A. van der Sanden (eindredactie), *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag: Sdu juridisch 2009, p. 211; mr. A.R. de Jonger, *Huurrecht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2009, p. 220.

<sup>74</sup> Hof Arnhem 24 februari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT5821; Rb. Amsterdam (ktr.) 22 juli 2004, ECLI:NL:RBAMS:2004:AR5626; Hof Amsterdam 19 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4154; Rb. Midden-Nederland 21 febr 2014 (vzr.), ECLI:NL:RBMNE:2014:640.

de vergunning daarvoor niet krijgt toegewezen, hij weinig kanten meer op kan. Verhuurders zullen dan kiezen voor het risico dat art. 7:232 lid 2 BW met zich meebrengt, namelijk dat de rechter mogelijk anders oordeelt dan de verhuurder voor ogen had.

### 3.3 TUSSENCONCLUSIE

Bij het opstellen van de bepaling van art. 7:232 lid 2 BW heeft de wetgever deze specifiek bedoeld in uitzonderingsgevallen. Hij noemt zelf het voorbeeld van vakantie- en seizoenswoningen, maar in ieder geval moet het gaan om situaties waarin het voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. Als gevolg hiervan moet de rechtspraak de bepaling restrictief toepassen naar objectieve maatstaven van de aard van het gebruik en de aard van de woning en hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan. Ondanks dat de rechtspraak dit enkel in uitzonderingsgevallen mag toewijzen, is de bepaling vanuit de jurisprudentie steeds een beetje uitgerekt, zodat meer concrete gevallen onder de bepaling kunnen vallen. In de jurisprudentie tellen andere criteria steeds vaker mee, zoals de subjectieve maatstaf van de bedoeling van partijen, de afweging van belangen van partijen onderling en de redelijkheid & billijkheid. Partijen sluiten vaker een huurovereenkomst af op grond van art. 7:232 lid 2 BW dan de uitzonderingsgevallen zoals de wetgever het bedoeld heeft, dus blijkbaar is er maatschappelijke behoefte aan het tijdelijk kunnen huren en verhuren. Een frictie lijkt dus inderdaad ontstaan te zijn tussen de bedoeling van de wetgever (enkel in uitzonderingsgevallen om duidelijkheid en rechtszekerheid te bewaren) en de rechtspraak (die het steeds een beetje oprekt). Toch kan de rechter de bepaling niet geheel oprekken zoals de behoefte vanuit partijen kan zijn, de rechter moet zich namelijk wel binnen de wettelijk gestelde kaders houden. Deze wettelijke kaders worden bepaald door de huurbescherming; de basis van het huurrecht. De huurbescherming moet uiteraard altijd gewaarborgd worden, maar op de huidige manier wordt de huurbescherming te strikt wordt gehandhaafd. Op dit moment bestaat namelijk een situatie die tussen twee werelden inhangt: aan de ene kant moet de rechter de bepaling restrictief toepassen en probeert hij de bepaling zoveel als het kan binnen de grenzen van de wet op te rekken en daarmee de grenzen op te zoeken; aan de andere kant is deze oprekking nog steeds niet voldoende voor de maatschappelijke behoefte die er bestaat. Verhuurders blijven onzekerheid houden of hun huurovereenkomst onder de bepaling van art. 7:232 lid 2 BW valt, terwijl tegelijkertijd die bepaling door de jurisprudentie wordt uitgebreid. Een oplossing zou gevonden kunnen worden in het soepeler maken van tijdelijke verhuurbepalingen, zonder dat daarmee een afbreuk wordt gedaan aan de huurbeschermingsbepalingen. Vooral de keuzemogelijkheid aan bepalingen om een huurcontract voor tijdelijke duur af te sluiten, maakt het voor partijen lastig. Partijen kunnen kiezen uit art. 7:232 lid 2 en lid 4 BW, art. 7:274 BW, Leegstandwet etc., maar geen van deze mogelijkheden biedt de zekerheid dat er daadwerkelijk voor

tijdelijke duur wordt verhuurd. Deze mogelijkheden zouden aangepast dienen te worden in eenduidige regelgeving.

## HOOFDSTUK 4. TOEKOMST

*Op welke wijze kunnen de huidige regels omtrent de de beëindiging van art. 7:232 lid 2 BW, de Leegstandwet en andere vormen van tijdelijke verhuur gewijzigd worden?*

Nu de uitwerking in de rechtspraak niet meer lijkt aan te sluiten bij de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever, zou ik willen pleiten voor aanpassing van het huidige systeem tot tijdelijke verhuur, zodat beëindiging hieromtrent daadwerkelijk vergemakkelijkt wordt. Een aantal mogelijkheden zijn reeds opgeworpen:

### 4.1 MELDINGSPLICHT

In 2013 is door de Tweede Kamer een nota naar aanleiding van verslag<sup>75</sup> geschreven met de titel 'Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen', waarin partijen discussiëren over de uitbreiding van de Leegstandwet. Geopperd wordt om het vergunningsstelsel van de Leegstandwet af te schaffen en daarvoor in de plaats een meldingsplicht in te voeren voor woningen. Een dergelijke meldingsplicht bestaat reeds op basis van de Wet Kraken en Leegstand, welke gemeente in kunnen voeren op grond van een Leegstandverordening voor onroerend goed (geen woningen). Een dergelijke meldingsplicht houdt in dat eigenaren verplicht zijn om bepaalde leegstand te melden. Op deze manier zou geld en administratieve rompslomp bespaard worden.

Deze mening zal ik niet delen, aangezien ik pleit voor meer zekerheid vooraf bij het aangaan van de huurovereenkomst in plaats van achteraf bij een rechter. Bij het huidige vergunningsstelsel toets de gemeente vooraf of voldaan is aan de gestelde eisen in de Leegstandwet, terwijl bij de meldingsplicht een rechter achteraf gaat toetsen of terecht op grond van de Leegstandwet is verhuurd. Met de invoering van een meldingsplicht zou enkel door een gang naar de rechter zekerheid bestaan over de toepasselijkheid van de huurbescherming en dit is juist wat ik aangepast zou willen zien bij art. 7:232 lid 2 BW.

---

<sup>75</sup> Kamerstukken II 2012/2013, 33 436, nr. 5.

#### 4.2 COMMISSIE VAN BOCHOVE/ORTEGA-MARTIJN

De commissie Van Bochove/Ortega-Martijn heeft op 17 november 2011 een motie<sup>76</sup> ingediend bij de Tweede Kamer met als doel onderzoek te doen om tijdelijk verhuur te vergemakkelijken. Daarin wordt gezegd dat er door jurisprudentie en marktontwikkelingen een onbalans is ontstaan tussen de rechten en plichten van huurders en verhuurders. Hierdoor bestaat voor particuliere verhuurders geen mogelijkheid om hun woning tijdelijk te verhuren, ook al hebben huurders zelf ook de intentie om voor beperkte duur te willen huren. In de motie wordt verzocht aan de Tweede Kamer om een commissie in te stellen die onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om tijdelijke huurcontracten af te kunnen sluiten, zonder af te doen aan de essentie van het huurrecht. Keirse verwijst in haar noot in HR Malothaux/SSH naar de commissie Van Bochove/Ortega-Martijn, waarin zij zegt dat uitdrukkelijk behoefte bestaat aan duidelijkheid over de categorie van gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, aangezien door de maatschappelijke ontwikkelingen de behoefte om in meer situaties met tijdelijke huurcontracten te werken, is aangewakkerd<sup>77</sup>.

#### 4.3 BRIEF MINISTER SPIES

Als reactie op de motie Van Bochove/Ortega-Martijn komt de brief van minister Spies<sup>78</sup> op 17 januari 2012, waarin zij schrijft over het nemen van maatregelen die tegemoet komen aan de huidige situatie op de woningmarkt, namelijk een stagnerende bouwproductie en een gebrekkige doorstroming van huurwoningen. Minister Spies verklaart in haar brief dat haar ambtsvoorganger samen met de heer Van Bochove aan de Tweede Kamer heeft gevraagd om na te denken over een oplossing voor het probleem van de strak geregelde huurbescherming. Tevens wordt aangegeven dat er overleg moet komen met het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV). Dit omdat volgens minister Spies de huurder bij het aangaan van een huurovereenkomst een ongunstiger onderhandelingspositie heeft dan de verhuurder, aangezien sprake is van schaarste van huurwoningen. In de brief wordt uitgelegd dat er overleg plaatsvindt met het ministerie van Veiligheid en Justitie over de uitbreiding van tijdelijke huurcontracten naar een aantal nieuwe situaties, namelijk studentenhuysvesting, huysvesting van arbeidsmigranten, transformatie van kantoren, jongerenhuysvesting. Daarnaast zegt zij: 'ik deel de wens die uit de gestelde vragen spreekt om te komen tot een zo eenvoudig mogelijke procedure bij de uitvoering van de leegstandwetvergunning'. Daarmee dient de Leegstandwet aangepast te worden door een aantal bepalingen uit te

---

<sup>76</sup> Kamerstukken II 2011/2012, 33 000 VII, nr. 72

<sup>77</sup> HR 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628 (Malothaux c.s./SSH), m.nt. A.L.M. Keirse.

<sup>78</sup> Kamerstukken II 2011/2012, 27 926, nr. 178.

breiden. Per 1 juli 2013 is de Leegstandwet daadwerkelijk uitgebreid<sup>79</sup>. De nieuwe wet houdt in dat de maximale termijnen worden verlengd, uitgebreid naar meerdere keren tijdelijk verhuur, en bij te koop staande woningen geen huurprijsbescherming en geen nadere voorwaarden. Dit alles ter doel om huren op grond van de Leegstandwet te vergemakkelijken, zodat het voor woningeigenaren eenvoudiger wordt om hun te koop staande woning te verhuren. De minister lijkt dus gehoor te hebben gegeven aan de motie van Van Bochove en Ortega-Martijn, maar aan de andere kant lijkt de beslissing van haar wel erg breed, zonder dat er eerst een commissie ingesteld te hebben.

#### 4.4 BRIEF MINISTER BLOK

Tijdens mijn onderzoek wordt door minister Blok op 11 april 2014 een brief<sup>80</sup> verstuurd naar de Tweede Kamer waarin hij verzoekt tot versoepeling van de regels omtrent tijdelijk huren. In de brief wordt de ontevredenheid in de woningmarkt omschreven, aangewakkerd door de economische crisis. Blok geeft aan dat vereenvoudiging van de bestaande regelgeving rond tijdelijke verhuur nodig is, aangezien deze versnipperd en ingewikkeld is. Deze brief heeft mij positief verrast en onderstreept hetgeen in bovenstaande hoofdstukken is geconcludeerd. Minister Blok schrijft in zijn brief namelijk dat de omschrijving van art. 7:232 lid 2 BW onzekerheid biedt aan een verhuurder of zijn verhuur onder de categorie 'gebruik naar zijn aard van korte duur' valt en dat de uitkomst van de rechter daarover vooraf moeilijk te voorspellen is. Ook zegt hij dat de jurisprudentie hierover te veel is opgerekt. Het wetsvoorstel zal een verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijk verhuur omvatten, in meerdere aspecten:

- a) uitbreiding van de categorie 'dringend eigen gebruik' (art. 7:274 lid 1 onder c jo. leden 3 en 4 BW) met de aspecten 'jongeren' (onder de 30 jaar), 'starters' (die voor het eerst een woning huren, huurovereenkomst van maximaal 5 jaar), 'grote gezinnen' (indien kinderen het huis verlaten en het gezin kleiner wordt, dient de woning verlaten te worden) en een door B&W aan te wijzen groep;
- b) huurovereenkomst voor bepaalde tijd, wat inhoudt een huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar welke na afloop van de afgesproken termijn eindigt zonder opzeggingsformaliteiten;
- c) uitbreiding van de Leegstandwet met te koop staande woningen;
- d) versoepeling van de diplomatenclausule (art. 7:274 lid 1 onder b jo. lid 2 BW);
- e) uitbreiding van campuscontracten met promovendi.

Eén van bovenstaande voorgestelde vernieuwingen is naar mijn mening van het grootste belang: de invoering van een nieuwe vorm van tijdelijk huren, namelijk de huurovereenkomst voor bepaalde

---

<sup>79</sup> Kamerstukken II 2012/2013, 33 436, nr. 3.

<sup>80</sup> Kamerstukken II 2013/2014, 27 926, nr. 218.

tijd met een maximumduur van 2 jaar. Daarbij wordt dus zekerheid gecreëerd dat een tijdelijke huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt na de afgesproken termijn. Minister Blok baseert deze tijdelijke huurovereenkomst naar de tijdelijke huur en verhuur van bedrijfsruimten (art. 7:301 lid 1 BW), waarbij de huuropzeggingsbescherming niet geldt. Zelf had ik al een vergelijking willen maken met het arbeidsrecht, waarin een contract voor bepaalde tijd daadwerkelijk afloopt na verloop van de overeengekomen termijn (art. 7:667 lid 1 BW). Een vergelijking met het huurrecht voor bedrijfsruimten past uiteraard goed binnen dit plaatje, het staat dicht bij de bedoelde categorie. Een dergelijke overeenkomst zal geen mogelijkheid tot verlenging kunnen krijgen, om te voorkomen dat de huurovereenkomst overgaat in een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Minister Blok zegt in zijn brief: “de duidelijkheid vooraf over de tijdelijkheid van de overeenkomst geeft de verhuurder een alternatief voor de categorie ‘naar zijn aard van korte duur’, waardoor deze categorie weer beperkt wordt tot waar zij oorspronkelijk voor bedoeld was”. Ik vraag mij af of deze tijdelijke verhuur daadwerkelijk een alternatief dient te zijn, mijns inziens kan het beter in de plaats komen van art. 7:232 lid 2 BW. Immers teruggaan naar de oorspronkelijke bedoeling van art. 7:232 lid 2 BW lijkt me overbodig, nu de vakantie- en seizoenswoningen en alle andere woningen waar voor iedereen duidelijk is dat geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming ook binnen de nieuw gestelde regeling van tijdelijk verhuur van minister Blok kunnen vallen, zolang het maar een termijn is korter dan 2 jaar. Een termijn langer dan dit is voor het merendeel in de jurisprudentie toch niet aangenomen als ‘naar zijn aard van korte duur’. Een vervanging van art. 7:232 lid 2 BW zal daarom naar mijn mening beter zijn. Nu de maatschappij vraagt om duidelijke mogelijkheden in de wet om tijdelijke (ver)huren, ben ik groot voorstander van het idee van minister Blok. De verwachting is dat dit wetsvoorstel over tijdelijk huren dit najaar bij de Tweede Kamer zal worden ingediend.

## HOOFDSTUK 5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Nederland kent het systeem van gescheiden machten, de trias policita. De wetgever maakt hierin de wetten, vervolgens dient een rechter deze wetten toe te passen in de rechtspraak. In dit onderzoek heb ik gekeken of de rechter art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet toepast zoals de wetgever deze heeft bedoeld en zoals de rechtszekerheid voor partijen dit verlangt, of dat hier een frictie tussen bestaat. De wetgever heeft namelijk een systeem van huurbescherming ontworpen en mijn vraag is of deze huurbescherming op de juiste manier wordt toegepast in het plaatje van tijdelijke verhuur.

Allereerst heb ik gekeken wat de wetgever heeft bedoeld toen hij de bepalingen omtrent art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet maakte en welke ideeën daarachter zaten. Het belangrijkste

idee was om duidelijkheid omtrent tijdelijk huren te creëren. Zoals gezien zijn er genoeg mogelijkheden in de wet gesteld om op tijdelijke basis te kunnen huren en verhuren; niet alleen art. 7:232 lid 2 BW en de Leegstandwet geven hiertoe een mogelijkheid, maar tevens bestaan de mogelijkheden van een gemeentelijke sloopwoning, diplomatenclausule en campuscontract. Een probleem ligt in het feit dat het voor partijen ingewikkeld is te weten welke weg te moeten bewandelen en in te zien welke gevolgen het afsluiten van een huurcontract via een gekozen weg heeft. Kiest men de verkeerde bepaling, dan heeft men mogelijk later bij de rechter een probleem; is bijvoorbeeld de bedoeling van partijen over art. 7:232 lid 2 BW wel expliciet vastgelegd, dient het minste fout te gaan (verkeerde bepaling in het contract of huurder beroept zich toch ineens op huurbescherming) en de verhuurder heeft alsnog een probleem, indien naar objectieve maatstaven geen sprake is van een huurovereenkomst dat naar zijn aard van korte duur is.

Middels jurisprudentieonderzoek heb ik gekeken hoe de rechter met deze, door de wetgever gestelde, bepalingen omtrent tijdelijke verhuur omgaat. Daarbij kwamen diverse vragen om de hoek kijken: hoe pakken partijen de bepalingen op, waarom komen de zaken vervolgens bij de rechter, wat heeft de rechter telkens in die zaken beslist en bepaalt de rechter daarmee in lijn met hetgeen de wetgever heeft bedoeld of lopen deze uiteen? Uit dit onderzoek heb ik kunnen concluderen dat de bedoeling van de wetgever en de toepassing ervan door de rechter in de loop der tijd inderdaad uit elkaar is gaan lopen. De wetgever heeft in een bepaald jaar iets bedoeld om een bepaald probleem op te lossen en daaromtrent duidelijkheid te scheppen, maar het lijkt dat - met de huidige maatschappelijke ontwikkelingen, de huidige economische crisis - deze maatschappij nu om iets anders vraagt, waardoor de duidelijkheid verloren is gegaan. De maatschappij vraagt heden ten dagen weer om een bepaling die rechtszekerheid biedt zoals de wetgever dit ook ooit bedoeld heeft. Uit de jurisprudentie blijkt deze behoefte, aangezien partijen in veel zaken een huurovereenkomst voor tijdelijke duur hebben opgesteld, buiten de reikwijdte van de art. 7:232 lid 2 BW (vakantie- en seizoenswoningen etc.) en als vervolgens de rechter deze kwalificatie als tijdelijke huurovereenkomst toestaat, wordt deze bepaling beetje bij beetje uitgerekt, waardoor onduidelijkheid ontstaat. De rechter kiest dus niet bewust voor het creëren van meer onduidelijkheid, maar deze onduidelijkheid is een gevolg van het feit dat partijen en vervolgens rechters een huurovereenkomst als tijdelijk kwalificeren op grond van art. 7:232 lid 2 BW (omdat uit objectieve of subjectieve maatstaven de tijdelijkheid blijkt), terwijl deze eigenlijk buiten de reikwijdte van dit artikel valt. Om aan de maatschappelijke behoefte tot tijdelijke verhuur tegemoet te komen en omdat geen algemene mogelijkheden hiertoe in de wet bestaan (gemeentelijke sloopwoning, campuscontract en diplomatenclausule zijn namelijk allen voor specifieke gevallen bedoeld), schaarde de rechter een dergelijke, tijdelijke huurovereenkomst onder art. 7:232 lid 2 BW door te verwijzen naar de regel 'in gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat geen sprake kan en mag zijn van een beroep op

huurbescherming', welke enigszins beslissingsvrijheid aan de rechter geeft. De wetgever kan dan wel in zijn memorie van toelichting hebben gezegd dat het evenwel niet te verwachten zal zijn dat het onderscheid tussen permanente en tijdelijke verhuur veel problemen zal opleveren, maar door de toekenning en afwijzing van huurbescherming door rechters achteraf is er toch een probleem ontstaan. Dit is niet wenselijk, aangezien de bedoeling van de wetgever niet meer wordt nageleefd en dit is juist een teken dat de wetgever iets zou moeten verduidelijken aan de huidige bepalingen. Het recht is geen statisch gegeven en wanneer een maatschappij daarom vraagt, dient de wetgever niet terug te deinzen voor een verandering in de huidige regelgeving. Dat is de verhouding tussen wetgevende en rechtsprekende macht: de rechtspraak zal zich moeten conformeren aan hetgeen de wetgever heeft opgesteld, maar de wetgevende macht zal zich ook zeker moeten aanpassen wat er zich in de rechtspraak afspeelt.

Uit de jurisprudentieanalyse blijkt de oorzaak van de onduidelijkheid voor partijen mede te liggen in het feit dat de huurbescherming te strikt is voor de maatschappelijke behoefte. Hiermee wordt bedoeld dat er geen algemene mogelijkheid tot tijdelijke verhuur in de wet bestaat waarbij een huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt na afloop van de overeengekomen termijn (art. 7:232 lid 2 BW is namelijk alleen bedoeld voor uitzonderingsgevallen). De huurbescherming is de basis van het huurrecht en zal te allen tijde moeten worden gewaarborgd. Op het punt van tijdelijke verhuur is dit net zo, alleen zou een aanpassing nodig en mogelijk zijn met behoud van huurbescherming, enkel zal het accent worden verplaatst. De huuropzeggingsbescherming is nu dusdanig gericht op het beschermen van de huurder en op het niet zomaar kunnen beëindigen van een huurovereenkomst door de verhuurder, dat het zichzelf nu tegen lijkt te werken wanneer partijen wel daadwerkelijk tijdelijk willen huren. De huurbescherming dient dus niet terzijde geschoven te worden, maar dient beter gewaarborgd te worden op dit punt. Het enigszins loslaten van de huurbescherming houdt dus in dat een algemene bepaling tot tijdelijke verhuur dient te worden ingevoerd waarbij de huurovereenkomst na de afgesproken termijn daadwerkelijk eindigt (zoals bijvoorbeeld voorgesteld door minister Blok). Daarmee kunnen situaties zoals deze zich nu voordoen, waarbij de rechter achteraf (onverwachts) wel of geen huurbescherming toekent, voorkomen worden en wordt de huurder juist beter beschermd omdat er meer rechtszekerheid bestaat. Dit lijkt in eerste instantie ietswat een tegenstelling, maar als in de wet en daarmee in het huurcontract duidelijk de tijdelijkheid opgenomen wordt ('loslaten van de huurbescherming'), is er juist een betere waarborging omdat het verschil tussen tijdelijke en onbepaalde verhuur dan helderder is. Tijdelijke contracten zijn in andere onderdelen van het civiele recht ook mogelijk met behoud van bescherming van de zwakkere partij, bijvoorbeeld in het arbeidsrecht en bij huur en verhuur van bedrijfsruimtes. Daarbij zal altijd een afweging gemaakt moeten blijven worden tussen subjectieve partijbedoelingen en objectieve maatstaven. Toch zou het eerste mijns inziens een grotere rol verdienen dan het nu krijgt. Zolang



duidelijk in het huurcontract wordt opgenomen dat het gaat om tijdelijke verhuur, vind ik dat de huurbescherming niet zodanig strikt genomen kan worden dat het de bedoeling van partijen ongedaan kan maken. Daarmee moet overzichtelijk zijn voor partijen: tijdelijke duur is tijdelijke duur en onbepaalde tijd is onbepaalde tijd. In het verlengde daarvan zou een mogelijkheid tot verlenging van de maximale 2 jaar niet gewenst zijn, aangezien dan voorkomen wordt dat een tijdelijke huurcontract alsnog van rechtswege overgaat in een contract voor onbepaalde tijd.

Daarop heb ik gekeken hoe deze mogelijke verandering zou kunnen plaatsgrijpen. De politiek en de Tweede Kamer hebben het probleem reeds opgepakt en enige correspondentie is op en neer gegaan. Tijdens mijn onderzoek was ik daarom positief verrast met de brief van minister Blok van april 2014 waarin de probleemstelling uit mijn onderzoek wordt bevestigd. Een mogelijke oplossing wordt door minister Blok voorgesteld in de vorm de invoering van een tijdelijk huurcontract voor maximaal 2 jaar. Hierbij kan ik mij alleen maar aansluiten. Een tijdelijk huurcontract voor maximaal 2 jaar zou wat mij betreft de huidige mogelijkheid in art. 7:232 lid 2 BW moeten vervangen. De vraag of deze nieuwe bepaling wel voldoende mogelijkheden (vooraf) biedt tot tijdelijke verhuur zal moeten blijken aan de hand van jurisprudentie, want alleen vanuit de praktijk kan blijken of een bepaling daadwerkelijk het gewenste effect heeft. Een prognose kan echter gedaan worden aan de hand van bepalingen uit andere privaatrechtelijke onderdelen, bijvoorbeeld uit het huurrecht voor bedrijfsruimten en het arbeidsrecht, waar wel reeds een onderscheid bestaat tussen tijdelijke en onbepaalde contracten. Een dergelijke lijn zou doorgetrokken kunnen worden naar het huurrecht voor woonruimten. Partijen zullen ook met een nieuwe regeling altijd conflicten blijven houden en vaak vooraf niet weten wat de beslissing van de rechter zal zijn. Ik pleit ook niet voor het voorkomen van een gang naar de rechter, maar wel voor het voorkomen van rechtsonzekerheid.

Voor de Leegstandwet ben ik toch een andere mening toebedeeld. Ondanks dat deze wet ook regelmatig wordt aangepast en uitgebreid (net als art. 7:232 lid 2 BW), is hier niet zozeer sprake van ontevredenheid in de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. De wet groeit telkens mee met de maatschappelijke behoefte aan meer mogelijkheden en meer zekerheid. De Leegstandwet is namelijk met een ander doel opgezet door de wetgever dan huur naar zijn aard van korte duur, namelijk het bestrijden van leegstand en het voorkomen van ongewenst kraken. Dit impliceert naar mijn mening al een meer flexibele wet die vaker aangepast moet kunnen worden naar de omstandigheden van die leegstand dan een vaststaande bepaling in het Burgerlijk Wetboek. Ondanks de uitbreidingen van de Leegstandwet door de wetgever, is deze wet duidelijker voor partijen, omdat alle vereisten waaraan moet worden voldaan vooraf duidelijk worden omschreven, in tegenstelling tot de enkele zin van art. 7:232 lid 2 'waarin voor iedereen duidelijk is dat geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming'. De Leegstandwet is dus verscheidene keren verruimd door de wetgever, waarbij uit het jurisprudentieonderzoek geen onzekerheid voor partijen blijkt te zijn. Art. 7:232 lid 2 BW is

daarentegen in de loop der jaren verruimd door de jurisprudentie, waar de wetgever niet in lijkt mee te gaan. De Leegstandwet lijkt dus niet zo veel onzekerheden met zich mee te brengen, maar partijen zullen niet altijd op grond van de Leegstandwet kunnen verhuren, dus bestaat vooral de vraag naar meer zekerheid omtrent andere mogelijkheden tot tijdelijke verhuur.

Samenvattend kan worden gesteld dat de bedoeling van de wetgever en de rechtszekerheid voor partijen omtrent tijdelijke (ver)huur door de uitbreiding vanuit de jurisprudentie niet meer wordt nageleefd, vanuit meerdere onderdelen in het huurrecht: a) de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur zijn dusdanig divers en ingewikkeld dat voor partijen onoverzichtelijk is welke weg te moeten bewandelen; b) de rechter houdt te weinig rekening met de bedoeling van partijen; c) en daaruitvolgend kan worden geconcludeerd dat de huurbescherming te strikt is. De huidige mogelijkheden tot tijdelijke verhuur – vooral art. 7:232 lid 2 BW en in mindere mate de Leegstandwet - bieden samen met de ontwikkelde rechtspraak, onvoldoende mogelijkheden om voor tijdelijke duur te kunnen verhuren.

# LITERATUURLIJST

## BOEKEN

- P. Abbas, *Asser deel II A Huur*, Deventer: Kluwer 2007.
- J. van Breevoort & P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers BV 2009.
- R.A. Dozy & Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken Huurrecht voor de Praktijk*, Gouda: Gouda Quint 1999.
- J.L.R.A. Huydecoper e.a., *Huurrecht voor beroepsopleiding advocatuur*, Nederlandse Orde van Advocaten 1995.
- J.L.R.A. Huydecoper e.a., *Tekst & Commentaar Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, art. 7:232 lid 2 BW.
- A.R. de Jonge, *Nieuw huurrecht*, Boom Juridische Uitgevers, Den Haag, 2004.
- A.M. Kloosterman, *Hoofdpijnen in het Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008.
- A.S. Rueb, H.E.M. Vrolijk & E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Het nieuwe huurrecht, per artikel verklaard*, Deventer: Kluwer 2003.
- H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Deventer: Kluwer 2007.
- P.J. Wiegman & T.J. Zuidema, *Recht voor de huurder*, Den Haag: Koninklijke Vermande 1999.
- E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2009.
- J.M. Winter-Bossink e.a., *Het nieuwe huurrecht: met praktische tips en aanbevelingen*, Deventer: Kluwer 2003.
- M. Zoet, *Het nieuwe huurrecht in hoofdpijnen*, Hilversum: Aedes 2003.

## TIJDSCHRIFTEN

- C.L.J.M. de Waal, 'Flexibiliteit van beëindiging van woonruimte', *WR* 2012/144.
- M. van Schie, 'De Leegstandwet: redder in financiële nood voor de woningeigenaar', *WR* 2011/1
- VNG, 'Tijdelijke verhuur via Leegstandwet', [http://www.vng.nl/files/vng/vng/Documenten/Extranet/Factsheets\\_2011/FactsheetTijdelijkeverhuurviadeLeegstandwet.pdf](http://www.vng.nl/files/vng/vng/Documenten/Extranet/Factsheets_2011/FactsheetTijdelijkeverhuurviadeLeegstandwet.pdf).

## JURISPRUDENTIE

- HR 30 mei 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5593.
- HR 14 oktober 1988, ECLI:NL:HR:1988:AC3782.

- HR 24 december 1993, LJV ZC1198, NJ 1994/215.
- HR 19 april 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2043.
- HR 8 januari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AC0182.
- HR 3 juni 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3442.
- HR 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628.
  
- Hof Amsterdam 25 oktober 2001, ECLI:NL:GHAMS:2001:AJ3677.
- Hof 's-Hertogenbosch 13 januari 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AO7528.
- Hof Amsterdam 13 januari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT6712.
- Hof Arnhem 25 februari 2005, ECLI:NL:GHARN:2005:AT5821.
- Hof Amsterdam 5 april 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BB0865.
- Hof Amsterdam 21 april 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK5357.
- Hof Amsterdam 4 mei 2010, *WR* 2011/117
- Hof Amsterdam 11 september 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1493.
- Hof Amsterdam 16 oktober 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1786.
- Hof Amsterdam 19 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4154.
- Hof Arnhem-Leeuwarden 15 april 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:3195
  
- Rb. Amsterdam 9 april 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AN4770.
- Rb. Amsterdam (ktr.) 27 augustus 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AO8140.
- Rb. Amsterdam (ktr.) 8 december 2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AQ1602.
- Rb. Amsterdam 22 juli 2004, ECLI:NL:RBAMS:2004:AR5626.
- Rb. Amsterdam (ktr.) 20 mei 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BJ7852.
- Rb. Arnhem (vzr.) 23 oktober 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219.
- Rb. Haarlem (ktr. Zaandam) 3 december 2009, ECLI:NL:RBHAA:2009:BK6656.
- Rb. Amsterdam (ktr.) 5 juni 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX0197.
- Rb. Oost-Brabant (Kamer voor kantonzaken Eindhoven, vzr.) 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112.
- Rb. Amsterdam 30 mei 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:5625.
- Rb. Midden-Nederland (ktr.) 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702.
- Rb. Amsterdam (vzr.) 24 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:524.
- Rb. Midden-Nederland (vzr.) 14 februari 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:640.
- Rb. Rotterdam 14 maart 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:1824.

## HANDELINGEN

- Handelingen II 1978/1979, p.5026.

## KAMERSTUKKEN

- Kamerstukken II 1969-1970, 10 451, nr. 3.
- Kamerstukken II 1972-1973, 12 306, nr. 3.
- Kamerstukken II 1978-1979, 15 442, nr. 3.
- Kamerstukken II 1997-1998, 26 089, nr. 3.
- Kamerstukken II 1999-2000, 26 089, nr. 6.
- Kamerstukken II 2011–2012, 33 000 VII, nr. 72.
- Kamerstukken II 2012-2013, 33 436, nr. 3.
- Kamerstukken II 2012-2013, 33 436, nr. 5.

## STAATSBLAD

- Staatsblad 1947, nr. H 291.
- Staatsblad 1972, nr. 305.
- Staatsblad 1981, nr. 337.
- Staatsblad 2013, nr. 264.

## STAATSCOURANT

- Staatscourant. 1980, nr. 134.

## OVERIG

- Brecht van Hulten (Presentatie), (2012, 01 december), KASSA, [Tv-uitzending], Hilversum:  
VARA

# BIJLAGE

## JURISPRUDENTIETABEL

INSTANTIE	DATUM	ECLI	CASUS	RECHTSOVERWEGING	NOOT	CONCLUSIE
HR	30 mei 1975	ECLI:NL:HR:1975:AC5593 (Studentenhuisvesting Tilburg)	Het ging om door de gemeente Tilburg voor de sloop bestemd pand en verhuurster heeft slechts de beschikking gekregen om dit voor korte tijd aan studenten te verhuren. De huurovereenkomsten met de huurders (studenten) zijn beëindigd teneinde een bestemmingsplan te kunnen realiseren.	<p><i>R.o.</i>: Vraagt men naar de 'aard van het gebruik van woonruimte' dan is die vraag identiek aan de vraag naar de aard van de bewoning. Niet de aard van het object, maar de aard van de bewoning is doorslaggevend. De aard van het gebruik kan echter bepaald zijn door de aard van de desbetreffende woonruimte en dit zal in het bijzonder het geval zijn, indien door de aard van die woonruimte de duur van het gebruik begrensd is.</p> <p>Door in het onderhavige geval uit de omstandigheden dat het hier ging om een door de gemeente Tilburg voor de sloop bestemd pand en dat, naar verzoeker heeft moeten begrijpen, de verhuurster (de Stichting 'Studentenhuisvesting Tilburg') daarover van de gemeente slechts de beschikking heeft kunnen krijgen om dit voor korte tijd aan studenten te verhuren, af te leiden dat de onderhavige huurovereenkomst betref het gebruik van een woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin van art. 1623a, heeft de Rechtbank geen blijk gegeven de zin van deze bepaling te hebben misverstaan en ook geen onbegrijpelijke beslissing gegeven.</p>	G.J. Scholten: Woningen door de overheid voor sloop bestemd moeten onder de uitzondering van art. 1623a, lid 1 kunnen (meer zegt de HR niet) vallen. De motivering toont dat de wetgever er niet in geslaagd is de uitzondering duidelijk aan te geven. Volgens hem — aldus ook de HR — gaat het bij de uitzondering om de aard van het gebruik van de woonruimte. De HR rekt het begrip 'de aard van het gebruik' op, zodat de aard van de woonruimte, in het bijzonder wanneer daardoor de duur van het gebruik begrensd is, tevens bepaalt de aard van het gebruik door de huurder. [...] Mijn conclusie is dat de HR deze enigszins gewrongen redenering wel moest maken met het oog op het doel van de bepaling maar dat de wetgever juist had gedaan in de uitzondering naast de aard van het gebruik de aard van de woonruimte te noemen.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
HR	14 oktober 1988	ECLI:NL:HR:1988:AC3782 (Zomerhuisje Norg)	Verhuurder vordert ontruiming huurder in een zomerhuisje te Norg. Het betreft huur van een zomerwoning die volgens publiekrechtelijke regelgeving niet permanent bewoond mocht worden. De huurder staat elders ingeschreven.	<p><i>R.o. 3.1:</i> De rechtbank [...] heeft op grond van de overgelegde brieven van de gemeente Norg geoordeeld dat het hier gaat om woonruimte waarvan het gebruik naar zijn aard slechts van korte duur is, in de zin van art. 1623a BW. Met haar verwijzing naar evengenoemde brieven doelt de rechtbank kennelijk niet alleen op de daarin bedoelde publiekrechtelijke regelgeving [...], maar ook op de daarin vermelde feiten [...]. De rechtbank heeft dus bij het vormen van voormeld oordeel mede rekening gehouden met het door [huurder] van de woning gemaakte gebruik, terwijl zij kennelijk uit de aard van de woning, in samenhang met de voormelde gemeentelijke bepalingen, de korte duur van het gebruik heeft afgeleid. Alsdus is de rechtbank niet in strijd gekomen met enige rechtsregel. Haar oordeel is niet onbegrijpelijk en hoefde geen nadere motivering.</p> <p><i>R.o. 3.2:</i> [...] Voormeld oordeel is gegrond op de aard van onderhavige woning, de aard en de duur van het gebruik daarvan en het gemeentelijk verbod tot gebruik [...].</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
HR	19 april 1996	ECLI:NL:HR:1996:ZC2043 (Ijsselmuiden/Brouwers)	Beding bij aanvang van de huur dat de huur zou worden beëindigd als de zoon van de verhuurder (thans verhuurder) de woning zou willen betrekken. Gevorderd wordt ontbinding huurovereenkomst wegens niet nakoming door huurder van dit beding.	<p><i>R.o. 3.3:</i> [...] moet worden geoordeeld dat dit beding onverenigbaar is met het op bescherming van de huurder van woonruimte gerichte stelsel [...] volgens welke bepaling een door de verhuurder opgezegde huurovereenkomst, tenzij de huurder <i>na</i> de opzegging <i>schriftelijk</i> in de beëindiging van de huurovereenkomst heeft toegestemd, van rechtswege van kracht blijft totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder tot vaststelling van het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen. Genoemde bepalingen onderstrepen dat met de strekking van de onderhavige huurbeschermingsregeling onverenigbaar is dat een huurder zonder meer reeds bij het aangaan van de huur of tijdens de looptijd ervan, voordat de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd, rechtsgeldig kan toestemmen in beëindiging van de huurovereenkomst.</p>	P.A. Stein: De clause is in strijd met het wettelijk stelsel van huurbescherming.	Nietig beding aangaande beëindiging huur.

HR	8 januari 1999	ECLI:NL:HR:1999:AC0182 (Abbo/Renese; Oostenrijkse Zomerwoningen)	<p>Huurders huren van jaar tot jaar 'vakantiewoningen'. Zij mogen deze niet permanent bewonen. Zij wonen allen elders. Het huurcontract bevat de bepaling dat het onderhoud van de zomerwoningen voor rekening van de verhuurder dan wel de huurder is 'op overeenkomstige wijze zoals dit voor permanent bewoonde woningen is omschreven in het Burgerlijk Wetboek'. De verhuurder beëindigt de huur tegen het einde van het lopende jaar, stellende dat sprake is van het in art. 7A:1623a lid 1 bedoelde uitzonderingsgeval van verhuur van woonruimte waarvan het gebruik naar zijn aard van korte duur is. Huurders stellen zich op het standpunt dat aan hen ten aanzien van deze 'tweede woning' wel huurbescherming toekomt.</p>	<p>R.o. 3.4: De hiervoor onder 3.1 vermelde omstandigheden en met name de omstandigheid dat de huur van jaar tot jaar werd verlengd, dat een deel van het onderhoud van de woningen voor rekening van de huurders komt, dat zij op jaarbasis energiekosten, heffingen voor afvalstoffen, reiniging en verontreiniging alsmede onroerende zaakbelasting en forensenbelasting verschuldigd zijn en dat elke huurder zelf voor tuinaanleg en tuinonderhoud moet zorgen, laten geen andere conclusie toe dan dat partijen voor ogen heeft gestaan dat de woningen van jaar tot jaar ter beschikking van de huurders zouden staan totdat de huurovereenkomst op geldige wijze zou zijn beëindigd. In zodanig geval kan niet worden gezegd dat het gebruik dat de huurders op grond van de huurovereenkomsten van de woningen konden maken, naar zijn aard van korte duur was in de zin van art. 7A:1623a lid 1. Daaraan kan niet afdoen dat het de huurders niet is toegestaan de woningen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder permanent als zodanig te gebruiken. [...] Evenmin is doorslaggevend dat de huurders hun woonplaats elders hebben.</p>	<p>P.A. Stein: Omdat de huur van de woningen waar het in deze zaak over ging, het karakter droeg van een tweede woning en niet van een vakantiewoning, was art. 7:232 lid 2 BW (en dus de uitzondering op huurbescherming) niet van toepassing. <u>Wetshistorische interpretatie</u>: Het is dikwijls moeilijk om een bepaald motief aan te wijzen als de eigenlijke grondslag van een wettelijke regeling, zeker wanneer deze met enige duurzaamheid wordt gehandhaafd. Alleen al bij de totstandkoming kunnen diverse motieven een rol hebben gespeeld en niet zelden komt het voor dat in de loop der tijden voor handhaving van de wetgeving andere motieven komen te gelden dan aanvankelijk. Bij huurbescherming heeft zich ook een dergelijke ontwikkeling voorgedaan. Werd deze aanvankelijk gebaseerd op de gedachte die hier door de rechtbank werd gememoreerd, dan gelden tegenwoordig daarvoor allerlei andere motieven naast de oorspronkelijke, zoals de gewinning van de huurder aan een bepaalde buurt of streek. De mem.v.toel. bij het wetsontwerp 10451 bracht die gedachte onder woorden: 'Het stelsel van automatische verlenging van de opzegtermijn (waarvan de invoering toen werd voorgesteld) berust op de gedachte, dat het in het algemeen zo is, dat de huurder, naarmate hij langere tijd in het huurhuis woont veelal ook gebonden wordt of gehecht raakt aan de plaats waar 'zijn' woning staat en, wanneer de verhuurder hem de huur opzegt, gewoonlijk een soortgelijke woning in diezelfde plaats of wijk zal zoeken. Door deze beperking in zijn keuzemogelijkheid zal hij ook behoefte hebben aan langere tijd om uit te zien naar een passende woning'. Dat alles maakt dat er bezwaren zijn verbonden als de toepassing van een wettelijke regeling afhankelijk wordt gesteld van het motief waarvoor deze voorheen in het leven werd geroepen. Six-Hummel in Woonrecht 1999 blz. 108</p>	<p>Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.</p>
HR	3 juni 2005	ECLI:NL:HR:2005:AT3442	<p>Verhuurder heeft tijdelijk aan huurder verhuurd op grond van de Leegstandwet. Verhuurder heeft de overeenkomst opgezegd, huurder ging hier niet mee akkoord. Na overleg is besloten de opzegging in te trekken, omdat de renovatieplannen waren uitgesteld. De vergunning op grond van de Leegstandwet is verlengd. Na een aantal jaar heeft verhuurder de tijdelijke huurovereenkomst opgezegd. Huurder heeft de woning niet ontruimd.</p>	<p>1. Intrekking van de opzegging is geen intrekking als bedoeld in art. 3:37 lid 5 BW, maar een ongedaanmaking van de (gevolgen van de) opzegging, door welke ongedaanmaking de tijdelijke huurovereenkomst is voortgezet. De Lw blijft daarop van toepassing. Bij voortzetting onder deze omstandigheden is niet vereist dat een nieuwe schriftelijke huurovereenkomst wordt gesloten. 2. Voor het antwoord op de vraag of sprake is van 'vernieuwbouw' in de zin van art. 15 Lw is niet beslissend of de werkzaamheden al dan niet tijdens de bewoning kunnen worden uitgevoerd, maar of het gaat om ingrijpende werkzaamheden. De wetgever heeft in de Lw andere criteria willen hanteren dan die welke gelden in de renovatieregelingen in de art. 7:220 leden 2 en 3 BW en art. 7:274 lid 3, onder a, BW. Laatstgenoemde regelingen beogen een evenwicht te bieden tussen de belangen van de huurder en de verhuurder die tot renovatie wil overgaan, terwijl de regeling inzake tijdelijke verhuur in de Lw beoogt te voorkomen dat de eigenaar van een leegstaande woning in afwachting van voorgenomen sloop of vernieuwbouw niet tot tijdelijke verhuur van de woning overgaat omdat hij vreest dat dan een beroep op de wettelijke huurbescherming het realiseren van zijn plannen</p>	<p>C.L.J.M. de Waal: Bij dit arrest zijn met name twee aspecten van belang: de intrekking van de huuropzegging door de verhuurster met de 'herleving' van de voordien geldende huurovereenkomst waarop de Leegstandwet van toepassing was, en de vraag of voor toepassing van de Leegstandwet ook plaats is bij 'vernieuwbouw' die ook zonder beëindiging van een (reguliere) huurovereenkomst mogelijk zou zijn.</p>	-



				onmogelijk maakt.		
HR	13 april 2012	ECLI:NL:HR:2012:BV2628 (Malothaux c.s./SSH)	Huurster huurde van verhuurster woonruimte. De huurovereenkomst bepaalt dat de woning, in verband met de te verwachten sloop hiervan, tijdelijk wordt verhuurd tot aan het moment dat verhuurster de woning ontruimd te hare beschikking nodig heeft en dat huurster het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst accepteert en vrijwillig aan voornoemde ontruiming zal meewerken. Nadat verhuurster de huurovereenkomst had opgezegd, heeft de kantonrechter huurster veroordeeld tot ontruiming. Huurster vordert een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst is te kwalificeren als reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (omdat geen vergunning voor Leegstandwet is aangevraagd) en dat zij daardoor recht heeft op huurbescherming. De kantonrechter heeft deze vordering afgewezen en het hof heeft het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd. Hiertegen richt zich het middel.	<p><i>R.o. 4.13:</i> [...] laat de omstandigheid dat met betrekking tot de onderhavige huurovereenkomsten geen vergunning op grond van de Leegstandwet is aangevraagd onverlet dat niettemin sprake kan zijn van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 van het BW. <u>De Leegstandwet is niet exclusief.</u></p> <p><i>R.o. 4.15:</i> Ingevolge artikel 7:232 lid 2 BW zijnde bepalingen van Afdeling 5 van Titel 4 van Boek 7 BW met betrekking tot de huur van woonruimte niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Blijkens de parlementaire geschiedenis dient deze uitzonderingsbepaling zeer restrictief te worden opgevat; het gaat om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming (zie: Handelingen II 1978/1979, pagina 5026 en Tweede Kamer, vergaderjaar 1997–1998. 26 089, nr. 3. pagina 38). Bij bevestigende beantwoording van de vraag of zich het in genoemde bepaling bedoelde uitzonderingsgeval voordoet, past dan ook terughoudendheid. De aard van het gebruik kan echter bepaald zijn door de aard van de desbetreffende woonruimte en dit zal in het bijzonder het geval zijn, indien door de aard van die woonruimte de duur van het gebruik begrensd is (Hoge Raad 30 mei 1975, NJ 1975, 464). Daarbij moet voorts worden gelet op de aard van het gebruik, de aard van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan (Hoge Raad 8 januari 1999, NJ 1999, 495).</p> <p><i>R.o. 4.16:</i> Bij het aangaan van de huurovereenkomsten had het [huurder] redelijkerwijs duidelijk kunnen en moeten zijn dat het tijdelijke huurovereenkomsten betrof. De door [huurder] gehuurde woonruimten werden aangeboden via de website van [verhuurder]. Daarbij stond expliciet vermeld dat het om tijdelijke woonruimte in verband met sloop ging, hetgeen ook expliciet is opgenomen in de huurovereenkomst. Vanaf de aanvang van de huurovereenkomsten is het duidelijk geweest dat de door [huurder] gehuurde woningen binnen afzienbare tijd gesloopt zouden worden.</p> <p><i>R.o. 4.17:</i> Dat er ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomsten nog geen vergunning was voor de sloop van de woningen maakt niet dat niet gesproken kan worden van een huurovereenkomst naar aard van korte duur. Dat [...] zou volgen dat renovatie een optie was, maakt eveneens niet dat niet gesproken kan worden van een huurovereenkomst naar aard van korte duur. De keuze om een woning te slopen dan wel te renoveren behoort in beginsel tot de (beleids)vrijheid van de eigenaar van de woning.</p>	<p>A.L.M. Keirse: [...] De ratio van de Leegstandwet staat niet in de weg aan het gebruik van de korte-duur-uitzondering van artikel 7:232 lid 2 BW, maar is daaraan complementair. De routekeuze is aldus vrij. [...] Het belang van dit arrest wordt versterkt door de huidige situatie op de woningmarkt. Er is sprake van een stagnerende bouwproductie en een gebrekkige doorstroming. In deze tijd zal dankbaar gebruik worden gemaakt van het openhouden van de mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten op de voet van artikel 7:232 lid 2 BW. Dit strookt ook met het beleid van het (demissionaire) kabinet voor de huurwoningenmarkt dat is gericht op meer marktwerking, huren op maat, flexibiliteit en verbetering van de doorstroming. De gedachte om in meer situaties met tijdelijke huurcontracten te werken, is door de maatschappelijke ontwikkelingen aangewakkerd. Aldus bestaat uitdrukkelijk behoefte aan (nadere) duidelijkheid over de categorie van gebruik dat naar zijn aard van korte duur is (zie Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 72 en de brief van minister Spies van 17 januari 2012).</p> <p>Wenk: Reeds geruime tijd bestond er onduidelijkheid over de vraag of een verhuurder in afwachting van sloop gehouden was enkel te verhuren op basis van de Leegstandwet. Voor de verhuurder betekent verhuur op basis van de Leegstandwet dat er aan een aantal formaliteiten dient te worden voldaan. Een alternatief zou kunnen zijn dat er een huurovereenkomst wordt gesloten die 'naar aard van korte duur is' (zie art. 7:232 lid 2 BW). Die variant maakt het mogelijk dat er een normale huurprijs wordt gevraagd, terwijl er geen sprake is van huurbescherming voor de huurder. Deze figuur dient echter restrictief te worden uitgelegd. Het was daarom de vraag of een geval als hier aan de orde onder art. 7:232 lid 2 BW geschaard kon worden. De Hoge Raad heeft nu dus geoordeeld dat dit in dit geval mogelijk is. Daarbij is het wel van belang dat de bedoeling van partijen duidelijk wordt vastgelegd in de huurovereenkomst. De Hoge Raad bepaalt dus dat de regeling van de Leegstandwet op dit onderdeel niet exclusief is.</p>	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
Hof 's-Hertogenbosch	13 januari 2004	ECLI:NL:GHSHE:2004:AO7528	Gemeente verhuurde aan huurders, maar wil de woningen ontruimen. De kantonrechter heeft dit afgewezen, daarover nu hoger beroep. Door de Gemeente wordt betoogd dat de tussen partijen aangegane huurovereenkomst gekwalificeerd moet worden als een overeenkomst van huur en	<p><i>R.o. 4.8.1:</i> Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een huurovereenkomst als bedoeld in art. 7A:1623a lid 1 BW is niet uitsluitend beslissend hetgeen partijen daaromtrent zijn overeengekomen, noch het door de Gemeente gevoerde beleid. In de beoordeling dient, naast de wijze waarop partijen invulling aan hun overeenkomst te hebben gegeven, te worden betrokken het antwoord</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

			<p>verhuur van woonruimte welke aan de gemeente toebehoort en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd was, derhalve als een huurovereenkomst als bedoeld in art. 7A:1623a lid 1 BW (in de literatuur ook wel een <u>gemeentelijke sloopwoning</u> genoemd).</p>	<p>op de vraag of de feitelijke situatie, zoals die zich voordeed ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, naar objectieve maatstaven, het aangaan van een dergelijke overeenkomst rechtvaardigt. Het staat immers <u>niet ter vrije dispositie van partijen (gezamenlijk), noch van de Gemeente (alleen)</u>, om van de <u>huurders beschermende bepalingen</u> van de art. 7A:1623a lid 1 e.v. BW <u>af te wijken</u>. Bij de beantwoording van de vraag stelt het hof voorop dat voor het toekennen van de hier bedoelde bestemming (gemeentelijke sloopwoning) pas plaats kan zijn indien en zodra er voldoende concrete gemeentelijke plannen bestaan, die bovendien in een (onomkeerbaar) uitvoeringstadium zijn gekomen, om binnen afzienbare termijn de afbraak te realiseren. Het bestaan van een fase waarin plannen worden voorbereid en uitgewerkt, waarbij mede de mogelijkheid van afbraak wordt betrokken, is ontoereikend om afwijking van de dwingendrechtelijke de huurders beschermende bepalingen, te rechtvaardigen.</p> <p><i>R.o. 4.9.1:</i> Enkel de <u>subjectieve partijbedoeling kan niet bewerkstelligen</u> dat wordt afgeweken van de <u>dwingendrechtelijke bepalingen van het huurrecht</u> woonruimte. Daarbij komt dat de <u>wetgever</u> zelf een <u>andere maatstaf</u> aanlegt, namelijk de <u>aard van het gebruik</u>. Naar <u>objectieve maatstaven</u> gemeten, en niet naar de subjectieve bedoelingen van partijen of van de verhuurder, dient de aard van het overeengekomen gebruik van korte duur te zijn. De aard van het gebruik door huurders is zonder meer het gebruik voor woondoelinden en wijkt op geen enkele wijze af van huur van een woning waarop de huurdersbeschermende artikelen betrekking hebben. Het enige bijzondere is dat er ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst bij Gemeente (voorbereidende) plannen bestonden waarbinnen de mogelijkheid van afbraak werd opgehouden. Dienaangaande is hiervoor reeds geoordeeld dat dit feit geen aanleiding kan geven om de huurders beschermende bepalingen opzij te zetten. Het beroep van de gemeente op het onredelijk beroep op huurbescherming van de huurders op grond van redelijkheid en billijkheid faalt om dezelfde redenen.</p>		
Hof Amsterdam	13 januari 2005	ECLI:NL:GHAMS:2005:AT6712 (Bannink/Ymere)	<p>Verhuurder heeft verhuurd aan huurder, die in nood zat. Uit de overeenkomst blijkt duidelijk dat de partijen een huurovereenkomst van relatief korte duur voor ogen heeft gestaan. Verhuurder is van plan de woning uiteindelijk te verkopen. In de huurovereenkomst staat dat de woning ontruimd zou worden 'in verband met het verkoopklaar maken van de woning, resulterend in de overdracht van de verkochte woning aan de koper', terwijl de huurovereenkomst in elk geval zou eindigen één jaar nadat de huurovereenkomst is ingegaan. Huurder was daarmee 'uit de brand geholpen'. Verhuurder kwam niet in aanmerking voor art. 15 Leegstandwet. Verhuurder vindt dat sprake is van een contract naar zijn aard van korte duur; huurder betwist dit.</p>	<p><i>R.o. 3.3:</i> In deze zaak is van kenmerken [als bedoeld in HR 8 januari 1999, Abbo/Renesse] niet gebleken. Daarom is ook niets gesteld. In tegendeel: de tijdelijke huur is juist bedongen met het oog op verkoop en daarmee met het oog op soortgelijk gebruik als waar de huurovereenkomst betrekking op heeft. Ook overigens heeft [verhuurder] afgezien van de hiervoor vermelde omstandigheden, niets gesteld dat van relevante betekenis is voor de aard van het gebruik of die van de woning. Dit betekent naar het voorlopig voordeel van het hof dat het hier niet gaat om gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Het enkele feit dat partij en zodanig gebruik wel voor ogen heeft gestaan en dat [verhuurder] [huurder] uit een noodsituatie heeft geholpen, is immers in het licht van de strekking van de bepalingen van afdeling 7.4.5 BW te weinig specifiek om die conclusie te rechtvaardigen.</p>	<p>Redactie:  <u>De praktijk heeft behoefte aan een mogelijkheid tot tijdelijke verhuur</u> in een geval als hier aan de orde en waarvoor de Leegstandwet geen mogelijkheden biedt. <u>In de politiek is dit probleem gesignaleerd</u> en opgepakt, zo blijkt uit opmerkingen van minister Dekker tijdens de behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet: Handelingen II 2004/05, 38, p.2556-2562</p>	<p>Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.</p>

Hof Amsterdam	5 april 2007	ECLI:NL:GHAMS:2007:BB0 865	A heeft van B een woning gekocht. Partijen hebben een 'sleutelverklaring' ondertekend, zodat A werkzaamheden kan verrichten en dat A vanaf die datum een bedrag per maand aan B betaalt tot de dag van eigendomsoverdracht. Later is de levering uitgesteld. Partijen krijgen oneenigheid over betaling en B wil de koopovereenkomst met A ontbinden. A beroept zich op het feit dat sprake is van een huurovereenkomst naar aanleiding van de 'sleutelverklaring'.	<i>R.o. 3.11:</i> Ook in dit betoog volgt het hof [A] niet. Bij de beantwoording van de vraag of het gebruik van een huurder van een woonruimte naar zijn aard van korte duur is als in artikel 7:232 lid 2 BW bedoeld, moet, in een geval als het onderhavige, worden vastgesteld of de overeenkomst op een gebruik ziet, dat, naar de aard van dat gebruik, slechts van korte duur is, en dient ook te worden gelet op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan. Gelet op de wettekst en de wetsgeschiedenis past het voorts, om reden dat de huurder bij een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is geen huurbescherming toekomt, terughoudend te zijn bij het aannemen van het bestaan van een dergelijke huurovereenkomst. <i>R.o. 3.12:</i> In het onderhavige geval lijdt het echter geen twijfel dat het gebruik van de woning door [A] slechts tijdelijk zou zijn, namelijk in beginsel slechts zou duren tot het moment dat hij de woning in eigendom zou verwerven, dan wel, indien de koopovereenkomst zou worden ontbonden, tot dat moment. Het staat naar het voorlopig oordeel van het hof voldoende vast dat partijen een gebruik van de woning door [A] van korte duur voor ogen heeft gestaan en dat het ook voor [A] in de gegeven omstandigheden duidelijk had moeten zijn dat hem geen beroep op huurbescherming zou toekomen bij ontbinding van de koopovereenkomst door [B] om reden dat hij, [A], in gebreke bleef die overeenkomst na te komen.	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
Hof Amsterdam	21 april 2009	ECLI:NL:GHAMS:2009:BK5 357	Verhuurders sluiten een huurovereenkomst met huurders voor de (nu nog onbekende) duur van hun verblijf wegens werk in Australië.	<i>R.o. 4.4:</i> Het hof acht voldoende aannemelijk geworden dat de strekking van de huurovereenkomst was dat Larsson c.s. de woning aan De Rijke c.s. zouden verhuren voor de duur van hun verblijf in Australië, waarvan de lengte nog onzeker was (maar ten minste nog een jaar). <i>R.o. 4.5:</i> [Verhuurders] hebben, zoals zij onbetwist hebben aangevoerd, al hun meubels alsmede gebruiksvoorwerpen en elektronische apparatuur — mede als voorwerp van de huurovereenkomst — in de woning achtergelaten. Voorts is onbetwist dat zij daarnaast persoonlijke zaken [...] hebben achtergelaten. Dit duidt erop dat [verhuurders] het voornemen hadden voor beperkte duur weg te blijven en na ommekomst daarvan in de woning terug te keren. [...] Eveneens onbetwist hebben [verhuurders] gesteld dat zij [huurders] erop hebben geattendeerd dat het hen niet was toegestaan veranderingen aan het gehuurde aan te brengen, zoals veranderingen in kleurenpatroon, schilderwerk en behang, dat zij geen spijkers in de vloer mochten slaan en dat zij de planten en bloemen in huis en tuin dienden te onderhouden (een deel van deze verplichtingen is overigens ook in de schriftelijke huurovereenkomst opgenomen). Dit wijst erop dat [verhuurders] wensten dat de feitelijke situatie ongewijzigd in stand zou blijven en ook dit duidt op een beoogde terugkeer in de woning. Een aanwijzing voor het voornemen van [verhuurders] slechts voor beperkte tijd afwezig te zijn en daarna terug te keren vormt voorts het gegeven dat de aansluitingen voor elektra etc. op naam van [verhuurders] zijn blijven staan. [...]	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
Hof Amsterdam	4 mei 2010	WR 2011/117 (Van Mierlo/SSH)	Verhuurder heeft tijdelijk verhuurd aan huurder. In verband met verkoop van de woning zegt verhuurder de huurovereenkomst op. Huurder	<i>R.o. 3.5:</i> [...] "naar de kantonrechter begrijpt baseert [huurder] zijn aanspraak op voortgezet gebruik boven niet zozeer daarop, dat hij zich wil beroepen op huurbescherming, maar veeleer op de omstandigheid	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2

			weigert uit de woning te vertrekken.	<p>dat hij ervan uit is gegaan dat hij de woning ter zijner tijd van de gemeente zou kunnen kopen, en dat de omstandigheid dat dit laatste niet het geval blijkt te zijn meebrengt dat niet van hem verlangd kan worden dat hij het gebruik beëindigt".</p> <p><i>R.o. 3.6:</i> De grieven bevatten geen klacht over deze weergave van reden waarom [huurder] aanspraak maakt op voortgezet gebruik van de woning, [...]</p> <p><i>R.o. 3.7:</i> Het hof stelt daarom vast dat [...] [huurder] beseft dat de woning slechts tijdelijk ter beschikking van de verhuurder stond, namelijk tot het moment waarop de eigenaar de woning in ontruimte staat zou wensen te verkopen [...]</p> <p><i>R.o. 3.8:</i> Bij het aangaan van de overeenkomst hebben partijen derhalve bedoeld een huurovereenkomst aan te gaan betreffende een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is, als bedoeld in art. 7:232, tweede lid, BW. De omstandigheid dat [huurder] de woning feitelijk veel langer [...] in gebruik heeft gehad, rechtvaardigt in dit geval niet de gevolgtrekking dat de huurovereenkomst een andere strekking heeft gekregen en niet langer betrekking had op een naar zijn aard kortdurend gebruik van de woning, in aanmerking genomen dat [huurder]. de woning ook na [afgesproken einddatum] is blijven bewonen in de kennelijke veronderstelling dat hij bij de door de eigenaar voorgenomen verkoop, zonder de woning te behoeven verlaten, van huurder eigenaar kon worden.</p>		BW.
Hof Amsterdam	11 september 2012	ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1493 (Van Stapperhoef/Ratineaud)	<p>Verhuurder heeft in verband met een verblijf in het buitenland (voor de duur van één jaar) zijn woning tijdelijk verhuurd aan huurder. Opschrift huurovereenkomst: 'tijdelijke huurovereenkomst woonruimte' voor de periode van één jaar. Partijen sluiten een overeenkomst naar zijn aard van kort van duur op grond van art. 7:274 e lid 1 sub b BW. Huurder vraagt de Huurcommissie de huurprijs te toetsen. Verhuurder eist naar aanleiding daarvan dat huurder de woning verlaat. Verhuurder heeft in hoger beroep gevorderd een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is (waardoor de bepalingen omtrent huurbescherming en huurprijsbescherming niet van toepassing zijn).</p>	<p><i>R.o. 3.4.3:</i> Tussen partijen is niet in geschil dat de huurovereenkomst is gesloten voor bepaalde tijd. De vraag die partijen verdeeld houdt is of de huurovereenkomst (tevens) moet worden beschouwd als een overeenkomst die naar zijn aard van korte duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW, welk standpunt [verhuurder] inneemt en door de kantonrechter is gehonoreerd. Anders dan de kantonrechter beantwoordt het hof deze vraag ontkennend. Daarbij stelt het hof voorop dat voor deze categorie huurovereenkomsten het wettelijk stelsel van huur- en huurprijsbescherming niet van toepassing is, welk verstrekkend gevolg met zich brengt dat artikel 7:232 lid 2 BW restrictief moet worden uitgelegd.</p> <p><i>R.o. 3.4.5:</i> [...] [Huurders] benadrukken dat partijen elkaar voorafgaand aan de overeenkomst niet kenden en de overeenkomst tot stand is gekomen via een aanbod op internet. Zij kenden de subjectieve omstandigheden van [verhuurder] niet en dat gold ook omgekeerd. Zij waren geen huisbewaarders, maar bewoners van Amsterdam die op grond van de inhoud van de huurovereenkomst erop mochten vertrouwen dat zij een huurovereenkomst hadden met een diplomatenclausule, maar ook met huur- en huurprijsbescherming, aldus [huurders].</p> <p><i>R.o. 3.4.6:</i> [Verhuurder] heeft gesteld dat hij [huurders] voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract heeft verteld over de bedoeling van de huisbewaring en zijn geplande reis door Midden- en Zuid-Amerika. Die omstandigheden zijn echter onvoldoende voor de conclusie dat het gaat om huur die naar zijn aard van korte duur is. Een verblijf van een jaar in het buitenland is bij uitstek het soort situatie waarvoor de wetgever artikel 7:274 lid 1 sub b BW heeft bedoeld, een</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

				<p>bepaling waarnaar in de overeenkomst ook meermalen is verwezen. [...]</p> <p><i>R.o. 3.4.8:</i> Het voorgaande leidt tot de conclusie dat [huurders] op grond van de inhoud van de overeenkomst en hetgeen zij omtrent de situatie van [verhuurder] wisten erop mochten vertrouwen een gewone huurovereenkomst te hebben gesloten, zij het met een zogenaamde diplomatenclausule. [...]</p>		
Hof Amsterdam	16 oktober 2012	ECLI:NL:GHAMS:2012:BY1786	<p>Verhuurster wil de huurovereenkomst twee maanden voor de aanvang van de renovatie kunnen beëindigen en stelt dat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Verhuurster stelt dat partijen dit uitdrukkelijk zijn overeengekomen en dat zij ter voorkoming van onzekerheid of geschil omtrent hetgeen tussen hen rechtens geldt zich aan een vaststelling daarvan hebben gebonden. Gelet op verhuursters belang van de korttijdelijkheid van de huurovereenkomst was het voor haar wenselijk dat daarover geen onduidelijkheid en (achteraf) geschillen zouden ontstaan.</p>	<p><i>R.o. 3.8:</i> Het hof stelt bij de beoordeling van deze stelling voorop dat uit een vaststellingsovereenkomst alleen dan gebondenheid ontstaat aan een beoogde rechtstoestand die in strijd is met dwingend recht (maar niet met de openbare orde of goede zeden als bedoeld in art. 3:40 BW) als de vaststellingsovereenkomst een <u>reeds bestaande onzekerheid</u> of een reeds bestaand geschil beëindigt. Dit betekent naar het oordeel van het hof dat op het moment van het sluiten van de vaststellingsovereenkomst tussen partijen onzekerheid of geschil moethabben bestaan met oog waarop zij een vaststellingsovereenkomst hebben gesloten. Een vaststellingsovereenkomst die (enkel) strekt <u>ter voorkoming van onzekerheid of geschil</u>, welke onzekerheid of geschil tussen partijen nog niet bestaat ten tijde van de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst, kan niet leiden tot gebondenheid aan die vaststelling.</p> <p><i>R.o. 3.9:</i> Uit de stellingen van [verhuurster] en uit de bewoordingen van de overeenkomst volgt evenwel niet dat huurders die onzekerheid deelden. [...] Dat in abstracto onzekerheid bestond of kon bestaan over de juridische kwalificatie van het contract is onvoldoende om aan te kunnen nemen dat die onzekerheid ook tussen partijen bestond en dat met het oog daarop een vaststelling is overeengekomen.</p> <p><i>R.o. 3.11:</i> De omstandigheden van het onderhavige geval laten geen andere conclusie toe dan dat partijen voor ogen heeft gestaan dat de woningen ter beschikking van de huurders zouden staan tot twee maanden voor het moment dat de renovatie zou beginnen. De datum van de renovatie was bij het aangaan van de overeenkomsten niet bekend. De duur [1,5 tot 2,5 jaar] laat zich bezwaarlijk verenigen met het aannemen van huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur.</p> <p><i>R.o. 3.12:</i> Verder heeft [...] de kantonrechter [...] vastgesteld dat de onderhavige woningen naar hun aard geschikt zijn om langdurig te bewonen. <u>Verschillende woningen in hetzelfde complex</u> werden ook op deze wijze verhuurd. De kantonrechter heeft in dat verband overwogen dat voor die andere woningen de gewone bepalingen van huurbescherming en huurprijsbescherming van toepassing zijn.</p>	n.v.t.	<p>Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.</p>
Hof Amsterdam	19 november 2013	ECLI:NL:GHAMS:2013:4154	<p>Verhuurder A heeft renovatieplannen met zijn woningen en krijgt op basis van de Leegstandswet een vergunning tot tijdelijk verhuur van de woningen. De sloop- en renovatieplannen lopen vertraging op en de tijdelijke huurovereenkomsten worden beëindigd. Het beheer van de woningen wordt overgedragen aan verhuurder B, met mededeling</p>	<p><i>R.o. 3.10:</i> De woningen waarvoor [verhuurder A] [...] sloop- en renovatieplannen ontwikkelde zijn desondanks geschikt gebleken om daarna nog langdurig en permanent als zelfstandige woonruimte bewoond te worden. Dat betekent dat de aard van het gebruik en de aard van het gehuurde ten tijde van het aangaan van de overeenkomsten tussen [huurders] en [verhuurder B] op zichzelf geen reden geeft te denken aan toepassing van artikel 7:232 lid 2 BW.</p> <p><i>R.o. 3.12:</i> Voor zover een periode van twee jaar zich onder de in r.o.</p>	n.v.t.	<p>Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.</p>

			<p>aan de bewoners dat zij een overeenkomst met verhuurder B kunnen sluiten. Verhuurder B verhuurt op grond van een 'eenmalige bemiddelingsovereenkomst' en een 'bruikleenovereenkomst' en verhuurt telkens voor een termijn van een half jaar. Na een aantal jaar heeft verhuurder A de overeenkomst tot beheer met verhuurder B opgezegd. Verhuurder B heeft op zijn beurt de bruikleenovereenkomsten met de huurders opgezegd. Zowel verhuurder A als verhuurder B vorderen ontruiming van de woningen en beroepen zich op art. 7:232 lid 2 BW. In kortgeding heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam de vorderingen van verhuurder A en B toegewezen. In hoger beroep tegen deze kortgedingvonnissen heeft het hof de vorderingen van verhuurder A en B afgewezen. Dit arrest betreft de bodemzaak.</p>	<p>3.10 geschetste omstandigheden al laat verenigen met het aannemen van huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur, zou de periode die overbrugd had moeten worden tot aan de sloop en renovatie, zoals partijen bij het aangaan van de overeenkomsten voor ogen stond, als gevolg van verdere vertraging bij het realiseren van de plannen nog aanzienlijk langer dan twee jaar hebben geduurd. [...] Het gaat om hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik bij het aangaan van de overeenkomsten voor ogen heeft gestaan.</p> <p><i>R.o. 3.13:</i> In het licht van hetgeen in r.o. 3.10 tot en met 3.12 is overwogen kunnen de rechtsverhoudingen tussen [huurders] en [verhuurder B] naar het oordeel van het hof niet als huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW worden gekwalificeerd. Dat is te minder het geval omdat de rechtsverhouding tussen [verhuurder B] en [huurders] met name het gevolg is van de omstandigheid dat de mogelijkheden van [verhuurder A] om tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandwet uitgeput waren.</p>		
Hof Arnhem-Leeuwarden	15 april 2014	ECLI:NL:GHARL:2014:3195	<p>Verhuurder verhuurt en beheert in de gemeente Groningen 'short stay' huisvesting voor buitenlandse gasten van de universiteit en hogeschool in Groningen. Verhuurder heeft met deze onderwijsinstututen daartoe een overeenkomst gesloten. Huurster is een buitenlandse studente en heeft is een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van 10 maanden. Nadat verhuurder de huurovereenkomst had opgezegd na einddatum, heeft huurster het gehuurder verlaten maar vordert nu een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst niet valt onder art. 7:232 lid 2 BW. De kantonrechter heeft de vordering van huurster afgewezen. Huurster gaat in hoger beroep.</p>	<p><i>R.o. 6.3:</i> De contractsvrijheid om een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur te sluiten is zeer beperkt. Ingevolge art. 7:232 lid 2 BW zijn de bepalingen van Afdeling 5 van Titel 4 van Boek 7 BW met betrekking tot de huur van woonruimte niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Blijkens de parlementaire geschiedenis dient deze uitzonderingsbepaling zeer restrictief te worden opgevat; het gaat om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming (zie: Handelingen II 1978/1979, pagina 5026 en TK 1997-1998, 26 089, nr. 3, pagina 38). Bij bevestigende beantwoording van de vraag of zich het in genoemde bepaling bedoelde uitzonderingsgeval voordoet, past dan ook terughoudendheid. De aard van het gebruik kan echter bepaald zijn door de aard van de desbetreffende woonruimte en dit zal in het bijzonder het geval zijn, indien door de aard van die woonruimte de duur van het gebruik begrensd is. Daarbij moet voorts worden gelet op de aard van het gebruik, de aard van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan (vgl. Hoge Raad 30 mei 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5593, Hoge Raad 8 januari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AO182 en Hoge Raad 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628).</p> <p><i>R.o. 6.4:</i> Ten aanzien van de aard van de woning stelt het hof vast dat het gaat om een kamer in een reguliere studentenflat. Deze flat wordt geleidelijk aan voor buitenlandse studenten bestemd, in die zin dat indien een "normale" student de kamer opzegt, de kamer door [verhuurder] alleen nog aan buitenlandse studenten voor short-stay-verblijf wordt verhuurd. Hoewel een studentenkamer weliswaar niet voor normale permanente bewoning bedoeld is, valt deze als zodanig niet onder de woonruimte waarvan het gebruik naar zijn aard van korte duur is. De duur van het verblijf in een kamer in een studentenflat is daarvoor in het algemeen te lang. Wil een verhuurder ervoor zorgen</p>	n.v.t.	<p>Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.</p>

				<p>dat oud-studenten de studentenflat bij het beëindigen van de studentstatus metterwoon verlaten, dan bestaat de mogelijkheid van artikel 7:274 lid 4 BW, [...]. Het hof stelt evenwel vast dat [verhuurder] de desbetreffende studentenkamer verregaand compleet aanbiedt. In afwijking van de "gewone" kamers in het complex wordt deze kamer geheel gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden [...]. Verder springt in het oog dat er sprake was van 24-uurs service, toezicht en schoonmaakfaciliteiten " all this in comparison with the rental of a hotel room ", hetgeen niet bepaald met het beeld van een doorsnee studentenkamer correspondeert. Waar [huurster] zich erover beklaagt dat haar huisvesting zich niet met het in de parlementaire geschiedenis aangaande art. 7:232 lid 2 BW genoemde (beste) voorbeeld van een vakantiehuisje laat vergelijken, levert dit laatste wel degelijk eerder een aanwijzing in de richting van een tijdelijk pension dan voor reguliere huur op.</p> <p>R.o. 6.5: Bij het aangaan van de huurovereenkomst moet het [huurster] duidelijk zijn geweest, dat het aanbod van [verhuurder] slechts tijdelijke woonruimte betrof. Het door haar ondertekende contract vermeldt dit een aantal malen en is in dat opzicht niet voor misverstand vatbaar. Hoewel [huurster] terecht aanvoert dat de tekst van de overeenkomst niet zonder meer doorslaggevend is, is deze hier [...] niet zonder belang. Verder is van belang dat het aanbod onlosmakelijk gekoppeld was aan haar komst vanuit den vreemde, zodat [huurster] redelijkerwijs had moeten begrijpen dat het bedoeld was om in eerste opvang te voorzien. [...] Gelet op die bijzondere context had [appellante] moeten voorzien dat de limitering in duur nodig was om de komst van buitenlandse studenten ook in het volgende studiejaar te kunnen faciliteren. Het ging hier immers, zo staat tussen partijen vast, om huisvesting in een schaarse en vanuit het buitenland moeilijk benaderbare markt, die met de inschrijving aan het opleidingsinstituut was gegarandeerd. [...] In zoverre lijken de short stay-studentenkamers ook wel wat op wisselwoningen, waarvan ook wordt aangenomen dat die onder het bereik van 7:232 BW tweede lid vallen. [...].</p>		
Rb. Amsterdam	9 april 2003	ECLI:NL:RBAMS:2003:AN4770	Huurder is het niet eens met de uitspraak van de kantonrechter dat er sprake zou zijn van een Leegstandvergunning welke geldt op de huurovereenkomst tussen hem en verhuurder. Verhuurder stelt zich op het standpunt dat voldaan is aan de formele vereisten van de Leegstandwet, zodat huurder geen huurbescherming toekomt.	<p>R.o. 13: De vermeldingen voldoen noch op zichzelf, noch in samenhang gelezen met de aanhef van de huurovereenkomst aan de in artikel 16 lid 10 Lw vermelde eisen. De aanduiding 'Vergunningsnummer SWD: 0215770' kan niet gelden als vermelding van de desbetreffende vergunning, nu daaraan ontbreekt welk orgaan de vergunning op welke datum heeft verleend. Uit de vermelding 'Vergunning SWD geldig tot: 1999' blijkt voorts niet voor welk tijdvak — derhalve van wanneer tot wanneer — de vergunning is verleend.</p> <p>De huurovereenkomst voldoet dus niet aan de formele vereisten van art. 16 lid 10 Lw en daarmee blijft huurbescherming niet buiten toepassing. Van belang daarbij is dat huurder zich bij aanvang van de huur onvoldoende heeft gerealiseerd dat werd verhuurd onder de Leegstandwet.</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van Leegstandwet.
Rb. Amsterdam	8 december 2003	ECLI:NL:RBAMS:2003:AQ1602	Verhuurder heeft een huis gekocht met als doel zijn twee studerende zoons woonruimte te	R.o. 7: Naar het oordeel van de kantonrechter is voldoende duidelijk gebleken dat bij het aangaan van de huurovereenkomst [huurder] wist	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is

(ktr.)			verschaffen. De oudste zoon is er gaan wonen; de tweede zoon studeerde nog elders en zou op een later moment op de 1e etage zijn intrek nemen. Huurder heeft in de tussentijd de 1e etage gehuurd voor de duur van 1 jaar. De tweede zoon zou op ongeveer die termijn naar Amsterdam komen. De tweede zoon heeft vertraging opgelopen en is later naar Amsterdam gekomen, maar huurder weigerde de woonruimte te ontruimen.	dat het de bedoeling van [verhuurder] was om voor begrensde tijd, voor betrekkelijk korte duur, (namelijk totdat de tweede zoon van [verhuurder] naar Amsterdam zou komen) de woonruimte aan [huurder] te verhuren. De woonruimte stond leeg en zou anders niet zijn verhuurd. De komst van de tweede zoon naar Amsterdam werd op termijn van een jaar verwacht. <i>R.o. 8:</i> Dat de verwezenlijking van die plannen iets vertraging heeft opgelopen en/of [huurder] heeft geweigerd de woonruimte op het bedoelde moment te ontruimen terwijl [verhuurder] dit niet in rechte heeft afgedwongen, doen niet af aan het tijdelijke karakter van de huur en vormt voor [huurder] dus eigenlijk niet meer dan een gelukkige omstandigheid (vgl. Hof Amsterdam 25 oktober 2001, Prg. 2003, 6045).		van art. 7:232 lid 2 BW.
Rb. Amsterdam (ktr.)	20 mei 2009	ECLI:NL:RBAMS:2009:BJ78 52	Verhuurder is een instelling die zich bezighoudt met studentenhuysvesting en verhuurt aan buitenlandse uitwisselingsstudenten. Verhuurder heeft hiertoe een samenwerkingsovereenkomst met het AMC te Amsterdam. Kern van die overeenkomst is dat verhuurder een aantal gemeubileerde woningen in [...] Amsterdam [...] beschikbaar houdt en deze op voordracht van het AMC per semester of per studiejaar verhuurt aan buitenlandse studenten. Huurder heeft een huurovereenkomst voor de duur van een jaar aangeboden gekregen van verhuurder en het AMC. Huurder is het niet eens met de huurprijs en schakelt de Huurcommissie in. Verhuurder stelt dat sprake is van een huurovereenkomst welke naar zijn aard van korte duur is.	<i>R.o. 4:</i> De kantonrechter is van oordeel dat [huurder] het gelijk aan zijn zijde heeft. Een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur kan zijn gebaseerd op de aard van het gehuurde of de aard van het contract. De bepaling kan in beginsel ook van toepassing zijn als partijen dat overeenkomen voor een 'reguliere' woning. Die contractsvrijheid is echter blijkens wetsgeschiedenis en naar vaste rechtspraak zeer beperkt, teneinde misbruik van het in artikel 7:232 lid 2 BW bepaalde te voorkomen, in die zin dat (het recht op) huurbescherming (qua prijs en duur) wordt uitgesloten in gevallen waarvoor die bepaling strikt genomen niet is bedoeld. Daarbij geldt dat de tekst van de huurovereenkomst niet zonder meer doorslaggevend is, noch het door [verhuurder] nagestreefde belang en het doel dat zij zich gesteld heeft om short stay woningen aan te (kunnen) bieden aan buitenlandse studenten of gasten. Hoewel aan dergelijke huisvesting ongetwijfeld behoefte bestaat, gaat het te ver om te stellen dat toepassing van artikel 7:232 lid 2 BW de enige mogelijkheid is om dat te realiseren. Denkbaar zou immers ook zijn dat [verhuurder] de woningen ter beschikking stelt (verhuurt) aan de universiteit of in dit geval het AMC, waarna deze zelf als (onder)verhuurder optreedt en aldus het risico van tijdelijke leegstand draagt en het risico dat de bewoner niet direct na afsluiting van de overeengekomen periode vertrekt. Dat lijkt niet onredelijk, nu deze instelling de betreffende bewoner ook heeft uitgenodigd en dus bij de beschikbaarheid van de woning is gebaat. In dit verband is voorts van belang dat de wetgever in artikel 7:274 BW reeds heeft geregeld in welke gevallen met succes een beroep kan worden gedaan op een uitdrukkelijk beding tot beëindiging van de huur na afloop van een overeengekomen termijn, waarbij in lid 4 van dat artikel een bijzondere bepaling is opgenomen met betrekking tot studenten. Dat betekent dat in gevallen die daar niet onder vallen niet te snel kan worden aangenomen dat dan 'dus' sprake is van huur naar zijn aard van korte duur	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
Rb. Arnhem (vzr.)	23 oktober 2009	ECLI:NL:RBARN:2009:BK32 19	Huurovereenkomst draagt het opschrift 'Huurovereenkomst woonruimte naar aard van korte duur'. In de considerans is opgenomen dat het gebruik naar zijn aard slechts van bepaalde duur is omdat het gehuurde in principe te koop staat. Indien verhuurder niet kan aarden in haar	Voor het antwoord op de vraag of sprake is van huur van woonruimte naar zijn aard slechts van korte duur in de zin van art. 7:232 lid 2 BW, moet worden gekeken naar de <u>aard van het gehuurde</u> , maar ook naar het <u>gebruik van het gehuurde</u> , in combinatie met de <u>bedoelingen van partijen</u> bij het aangaan van de huurovereenkomst, de <u>effectuering van die bedoelingen</u> en de <u>duur van het gebruik</u> van het gehuurde. Bij het	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.



			<p>nieuwe woning, zal verhuurder het gehuurde weer betrekken. Wanneer verhuurder wel kan aarden in haar nieuwe woning, zal het gehuurde actiever in de verkoop komen. Huurder zal dan medewerking moeten verlenen aan bezichtigingen van het gehuurde. Daarnaast is bepaald dat huurder ingeval van verkoop het gehuurde tijdig leeg zal opleveren zodat verhuurder vrij van gebruiksrecht kan leveren aan de koper van het gehuurde. De looptijd van de huurovereenkomst is 12 maanden en 11 dagen met een optie tot verlenging met een jaar. Tevens is opgenomen dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt na verloop van de overeengekomen termijn (zonder dat opzegging is vereist). Daarnaast is opgenomen dat partijen vaststellen dat het bepaalde in afdeling 5 van boek 7, titel 4 BW niet van toepassing is. Tegen het einde van het eerste huurjaar heeft verhuurder overeenstemming over de verkoop van de woning bereikt. De potentiële kopers hebben echter verklaard pas een definitieve koopovereenkomst te willen aangaan als duidelijk is dat en wanneer huurder het gehuurde ontruimt. Huurder heeft desgevraagd te kennen gegeven dat hij pas uit de woning zal vertrekken op het moment dat hij een andere geschikte huurwoning heeft gevonden voor hem en zijn gezin. Verhuurder vordert onmiddellijke ontruiming van het gehuurde.</p>	<p>aannemen van het bestaan van een dergelijke huurovereenkomst past terughoudendheid. In dit geval lijdt het naar het oordeel van de voorzieningenrechter geen twijfel dat het de bedoeling van partijen was het gebruik van de woning door huurder tijdelijk te laten zijn en naar zijn aard van korte duur. Het opschrift en de bepalingen van de overeenkomst zijn hieromtrent overduidelijk. Het tijdelijke karakter van de overeenkomst wordt op diverse plaatsen klip en klaar benadrukt. In de slotbepaling wordt met zoveel woorden genoemd dat de huurbeschermingsbepalingen van afdeling 5 van boek 7, titel 4 BW niet van toepassing zijn. Huurder heeft voorts niet weersproken dat hij zich hiervan bij het aangaan van de huurovereenkomst bewust was en dat dit voor hem geen problemen opleverde. Hij heeft erkend dat de tijdelijkheid van de overeenkomst ook zijn intentie was en is. Daarnaast hebben partijen die bedoelingen ook nageleefd, omdat verhuurder heeft aangekondigd de woning actief in de verkoop te zetten en huurder vervolgens zijn medewerking heeft verleend aan diverse bezichtigingen. Aan het voorgaande doet naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet af dat in dit geval niet onmiskenbaar uit de aard van het gehuurde is af te leiden dat het gebruik naar zijn aard van korte duur is. De voorzieningenrechter veroordeelt huurder dan ook om het gehuurde te ontruimen.</p>		
Rb. Haarlem (ktr., Zaandam)	3 december 2009	ECLI:NL:RBHAA:2009:BK	<p>Eigenaresse had haar huurwoning, die zij had aangeschaft als pensioenvoorziening, met ingang van 1 april 2003 voor de tijd van zes maanden tegen een prix d'amis van € 400 per maand verhuurd aan een bevriende voormalige collega, die na het verbreken van haar relatie plotseling behoefte had aan tijdelijke woonruimte. Verhuurster heeft de woning opgeknapt, van een nieuwe keuken voorzien, gestoffeerd en gemeubileerd. Tevens werd de woning door verhuurster voorzien van het nodige linnengoed en van nieuwe matrassen. Daarbij werd afgesproken dat de huurster de woning tijdelijk zou gebruiken in afwachting van toewijzing aan haar van een andere huurwoning. Na afloop van de overeengekomen huurtermijn is de huur telkens op tijdelijke basis voortgezet. In totaal zijn er elf tijdelijke contracten gesloten. De laatste termijn liep op 31 december 2007 af. Nadat huurster niet genegen was de woning voor</p>	<p>Partijen zijn het er terecht over eens, dat geen sprake (meer) is van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Artikel 7:232 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is dus niet van toepassing. De huur wordt geheel beheerst door afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Nu zich geen geval voordoet zoals voorzien in onderafdeling 4 van de hiervoor als laatste aangehaalde wettelijke regeling, moet worden vastgesteld dat geen reguliere wettelijke bepaling aanwijsbaar is op grond waarvan de kantonrechter de huur zou kunnen beëindigen. Zoals terecht namens eiseres aangevoerd kan dat alleen worden bereikt door toepassing van de uitzondering zoals verwoord in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek [...]. De kantonrechter overweegt, dat geen van de partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft voorzien dat de 'tijdelijke' verhuur zo lang zou duren. Inmiddels is het punt bereikt, dat eiseres de woning dringend leeg moet kunnen verkopen, omdat zij van de netto-opbrengst daarvan voor haar pensioenvoorziening afhankelijk is. Het is onredelijk dat eiseres door haar hulpbetoon aan gedaagde de woning niet meer, als voorzien, te gelde kan maken. Volgt ontbinding en veroordeling tot ontruiming uiterlijk op 28 februari 2010.</p>	<p>Prof. mr. P. Abas: Het feit dat 'geen van beide partijen had voorzien dat de "tijdelijke" huur zo lang zou duren' levert de omstandigheid op in het intreden waarvan het contract niet voorziet. Dan is de volgende vraag — in het model van art. 6:258 — of gedaagde <u>naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid</u> ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst van eiseres mag verwachten.</p>	<p>Partijen zijn het eens over het feit dat geen sprake meer kan zijn van art. 7:232 lid 2 BW.</p>

			een voor verhuurster aanvaardbare prijs te kopen en evenmin heeft ingestemd met verhoging van de huurprijs naar de maximaal redelijke huurprijs van € 776,82 vordert verhuurster ontbinding van de huurovereenkomst op grond van onvoorzienne omstandigheden.			
Rb. Amsterdam (ktr.)	5 juni 2012	ECLI:NL:RBAMS:2012:BX0197	Gedaagde huurt van eiseres woonruimte in een pand, waarin eiseres ook woont. Partijen zijn overeengekomen dat gedaagde het gehuurde uiterlijk op 30 juni 2010 zal ontruimen en opleveren aan eiseres (gedurende één collegjaar). Gedaagde maakt huurschuld en eiseres vordert ontbinding van de huurovereenkomst met gedaagde. Eiseres stelt dat sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Gedaagde loeerde ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst telkens bij gemeenschappelijke vrienden en zocht een tijdelijke woonruimte. Gedaagde ontkent dat sprake is van een vriendendienst. Gedaagde beroept zich op huurbescherming.	<i>R.o. 14:</i> Kern is dat eiseres, terwijl zij nimmer de bedoeling heeft gehad woonruimte te gaan verhuren, vanwege de noodsituatie waarin gedaagde en de vrienden van eiseres verkeerden een deel van de door haar zelf bewoonde woning tijdelijk aan eiseres is gaan verhuren. Zij mocht er, gelet op de tussen partijen gemaakte afspraken en de door gedaagde gewekte verwachtingen, op vertrouwen dat gedaagde uiterlijk 1 juli 2010 zou vertrekken. Naar het oordeel van de kantonrechter is [...] sprake van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur en kan en mag in deze situatie geen sprake zijn van een beroep op huurbescherming. Overeenkomstig hetgeen partijen afspraken bij het aangaan van de huurovereenkomst is de huurovereenkomst op 1 juli 2010 geëindigd. Hoewel de kantonrechter het belang van gedaagde om in het gehuurde te kunnen blijven wonen onderkent <u>prevaleert in dit geval het belang</u> van eiseres om op korte termijn [...] weer over het gehuurde te kunnen beschikken.	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
Rb. Oost-Brabant (Kamer kantonzaken Eindhoven, vzr.)	22 april 2013	ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112	Verhuurder heeft zijn te koop staande woning tijdelijk verhuurd aan huurder. In de overeenkomst is o.a. opgenomen: "Huurder aanvaardt dat deze overeenkomst c.q. de huur een tijdelijk karakter heeft. Huurder bevestigt dat verhuurder hem geïnformeerd heeft inzake de intentie het gehuurde weer te betrekken na afloop van de huurperiode, zoals bepaald in artikel 1 van deze overeenkomst. Verhuurder bedingt uitdrukkelijk dat huurder het gehuurde zal verlaten op of voor de einddatum zoals bepaald in artikel 1 van deze overeenkomst". De overeenkomst wordt aangegaan voor de periode van 1 jaar. Wanneer een koper zich aandient, weigert huurder de woning te ontruimen en beroept zich op huurbescherming.	<i>R.o. 4.4:</i> Voor het antwoord op de vraag of er sprake is van huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW, moet worden gekeken naar de aard van het gehuurde, naar de aard van het gebruik van het gehuurde, in combinatie met de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de overeenkomst, de effectuering van die bedoelingen en de duur van het gebruik van het gehuurde. Gelet op de wettekst en de wetsgeschiedenis past het voorts, om de reden dat de huurder bij een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is geen huurbescherming toekomt, terughoudend te zijn bij het aannemen van het bestaan van een dergelijke huurovereenkomst (vergelijk onder meer HR 8 januari 1999, NJ 1999/495 en Hof Amsterdam, 5 april 2007, LJN BB0865). <i>R.o. 4.5:</i> Ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst wist [huurder] dat de woning slechts tijdelijk beschikbaar zou zijn. [Huurder] wist dat de woning te koop stond. Een akkoordverklaring met verhuur voor langere tijd kan niet worden afgeleid uit de reactie van de makelaar naar [huurder]. Als hij in feite voor onbepaalde tijd wilde huren had hij dat op dat moment duidelijk kenbaar moeten maken en met een korte termijn niet moeten instemmen. <i>R.o. 4.6:</i> Naar het oordeel van de kantonrechter is er in de gegeven omstandigheden, waarbij het – voor beide partijen – onmiskenbaar ging om een tijdelijke c.q. in tijd beperkte bewoning van een voor de verkoop bestemde woning, die al enige jaren in de verkoop stond, aanleiding om de onder 4.4 geformuleerde vraag bevestigend te beantwoorden. Daarbij overweegt de kantonrechter nog expliciet dat	Naschrift mr. J.A. Tuinman: <u>1. Inleiding</u> In bovenstaande zaak heeft de verhuurder een te koop staande woning voor bepaalde tijd verhuurd met de bedoeling om deze na de eventuele verkoop leeg en ontruimd te kunnen opleveren aan de koper. Daarvoor had de verhuurder een vergunning voor verhuur kunnen aanvragen op grond van de Leegstandwet (vgl. art. 15 lid 1 onder b onder 3 Lw). Verhuur op grond van de Leegstandwet leidt ertoe dat o.a. art. 7:271 leden 4-8, 7:272, 7:273 en 7:274 BW niet van toepassing zijn (art. 16 lid 1 Lw). Dit betekent dat in principe de huur na afloop van de termijn waarvoor vergunning is verleend van rechtswege eindigt en verhuurder de huur na afloop van een eventueel overeengekomen kortere periode kan beëindigen zonder een beroep op een opzeggingsgrond ex art. 7:274 BW. In casu heeft de verhuurder de optie van de Leegstandwet echter niet benut, maar zich op het standpunt gesteld dat partijen een huurovereenkomst ex art. 7:232 lid 2 BW zijn aangegaan. Oftewel, huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Dit heeft tot gevolg dat de hele afdeling huur van woonruimte (afdeling 5, titel 4, boek 7 BW) buiten toepassing blijft. Dat levert de facto dus hetzelfde resultaat op als verhuur onder de Leegstandwet, voor wat betreft het ontbreken van huurbescherming. De centrale vraag in deze bijdrage is: kan bij tijdelijke verhuur van een te koop staande woning vrijelijk worden gekozen tussen de route van de Leegstandwet en die van art.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

				<p>[huurder] op de hoogte was van de intenties en omstandigheden van [verhuurder] en dat de huurprijs – hoewel niet uitzonderlijk laag – lang niet kostendekkend was voor [verhuurder] (vgl. Gerechtshof Amsterdam 11-09-2012 LJN BY1493). [...] Ondanks de in aanmerking te nemen terughoudendheid is de voorzieningenrechter van oordeel dat in het onderhavige geval sprake is van een huurovereenkomst die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin, zoals bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW.</p>	<p>7:232 lid 2 BW?  <u>2. Vrije routekeuze tussen Leegstandwet en art. 7:232 lid 2 BW</u>  In het arrest HR 13 april 2012, NJ 2012/496, m.nt. A.L.M. Keirse en WR 2012/70 (Malothaux c.s./SSH) heeft de Hoge Raad vorig jaar bevestigd dat aan de Leegstandwet geen exclusieve werking toekomt (zie r.o. 3.6). In haar noot stelt Keirse dat bij het aannemen van de toepasselijkheid van art. 7:232 lid 2 BW door de Hoge Raad bijzondere betekenis zou zijn toegekend aan ' de tijdelijke aard van het aanbod van de woonruimte '. Keirse komt vervolgens tot de conclusie dat er sprake zou zijn van een vrije routekeuze tussen het pad van de Leegstandwet en het pad van art. 7:232 lid 2 BW. Beide wegen zijn niet van obstakels ontbloot en iedere weg kent een eigen met waarborgen omkleed toetsingskader, maar het gaat om min of meer vergelijkbare routes, aldus Keirse. Bij beantwoording van de vraag of art. 7:232 lid 2 BW toepassing vindt, komt betekenis toe aan: 1. de aard van het gebruik; 2. de aard van de woning; en 3. hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan (vgl. HR 30 mei 1975, NJ 1975/464 (Tilburgse Slooppanden); HR 14 oktober 1989, NJ 1989/77 (Norgs Zomerhuisje ); en HR 8 januari 1999, NJ 1999/495 (Oostenrijkse Zomerwoningen)). Uit het arrest Malothaux c.s./SSH kan niet worden afgeleid dat de Hoge Raad daaraan de tijdelijke aard van het aanbod als nieuw criterium heeft toegevoegd. Dit laatste criterium speelt een rol bij het geval waarop art. 7:232 lid 4 BW ziet; namelijk het tijdelijk verhuren van voor sloop bestemde woningen die eigendom zijn van de gemeente. Malothaux c.s./SSH maakt duidelijk dat voor sloop bestemde woningen nog steeds – overeenkomstig HR mei 1975, NJ 1975/464 (Tilburgse Slooppanden) – via art. 7:232 lid 2 BW verhuurd kunnen worden. Het toepassingsbereik van art. 7:232 lid 2 BW is door Malothaux c.s./SSH dus niet verruimd. Uitgangspunt blijft dat art. 7:232 lid 2 BW een uitzonderingsbepaling is die uiterst restrictief moet worden toegepast (vgl. Handelingen II 1978-1979, p. 5026). Het gegeven dat aan de verhuurder andere wettelijke mogelijkheden ten dienste staan om de woning tijdelijk – of met een eenvoudiger opzegregime – te verhuren (denk daarbij ook aan opties zoals de diplomatenclausule ex art. 7:274 lid 1 onder b en het campuscontract ex art. 7:274 lid 4 BW) moet in principe tot extra terughoudendheid bij de toepassing van art. 7:232 lid 2 BW leiden (vgl. H.J. Rossel, Hoofdlijnen in hethuurrecht , 2008, nr. 6.3, p. 139). Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat bij verhuur via de Leegstandwet de huurprijsbescherming niet, althans niet volledig, ontbreekt en bij verhuur ex art. 7:232 lid 2 BW wel. Ook dat laatste kan tot extra terughoudendheid nopen. Om tegemoet te komen aan de toenemende maatschappelijke vraag naar kortlopende huurovereenkomsten is per 1 juli 2013 bovendien het toepassingsbereik van de Leegstandwet opnieuw verruimd (zie Stb . 2013, 264). In veruit de meeste situaties zal het daarom niet verstandig zijn om voor de route van art. 7:232 lid 2 BW te kiezen. De restrictieve toepassing van art. 7:232 lid 2 BW leidt ertoe dat deze route niet openstaat, of brengt het risico met</p>	
--	--	--	--	--	--	--

zich dat over de eindbestemming van deze weg gereede twijfel bestaat. De suggestie dat er een 'vrije routekeuze' bestaat tussen Leegstandwet en art. 7:232 lid 2 BW is in dat licht enigszins misleidend.

3. Verschil tussen tijdelijke verhuur van een slooppand en van een te koop staande woning

Daarnaast is het in dit verband verstandig om onderscheid te maken tussen de tijdelijke verhuur van een voor sloop of renovatie bestemd pand en de tijdelijke verhuur van een te koop staande woning. Bij de tijdelijke verhuur van een pand dat voor sloop of renovatie is bestemd, zijn de routes van de Leegstandwet en art. 7:232 lid 2 BW het beste met elkaar te vergelijken. Dat geldt vooral als er sprake is van een bouwkundige noodzaak om spoedig tot sloop of renovatie van het te verhuren pand over te gaan. In dat geval beïnvloedt de aard van de woning namelijk de aard van het gebruik (denk bijv. aan de situatie van art. 5.17 Wabo). Als partijen bij aanvang van de huur bovendien aantoonbaar een tijdelijke verhuur hebben beoogd, dan is verhuur ex art. 7:232 lid 2 BW een redelijk zeker alternatief voor de Leegstandwet. Echter, als de bouwkundige noodzaak tot sloop of renovatie op dat moment minder concreet aanwezig was, wordt het al snel twijfelachtig of de huur binnen het bereik van art. 7:232 lid 2 BW zal vallen. De Leegstandwet wordt dan al gauw de enige betrouwbare optie. Bij verhuur van een te koop staande woning zal de aard van het gebruik dat de huurder van de woning maakt, niet verschillen van het normale gebruik bij huur van woonruimte. De aard van de woning zal daarin geen verandering brengen. Het enkele feit dat partijen een korte duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan, is te weinig specifiek om een huurovereenkomst aan te nemen die naar zijn aard van korte duur is (vgl. Hof Amsterdam 13 januari 2005, WR 2005/76 (Bannink/Ymere)). Als men wel op grond van alleen de bedoeling van partijen een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur aanneemt, dan grijpt dat wezenlijk in op het op bescherming van huurders van woonruimte gerichte stelsel. Ook wordt op die manier art. 7:232 lid 2 BW niet restrictief toegepast. Daar komt bij dat de wetgever zich vrij recent juist tegen het aannemen van een huur in de zin van art. 7:232 lid 2 BW op grond van alleen de bedoeling van partijen heeft uitgesproken (vgl. Kamerstukken II 1997/1998, 26 089, nr. 3 p. 38 en 2000/2001, 26 089, nr. 19, p. 14). Het antwoord op de centrale vraag van deze bijdrage is dan ook dat de keuze voor de route van art. 7:232 lid 2 BW bij een te koop staande woning in wezen geen optie is. Een juiste wetstoepassing zou ertoe moeten leiden dat tijdelijke huur van een te koop staande woning niet binnen het toepassingsbereik van art. 7:232 lid 2 BW valt. Als een beroep op huurbescherming bij verhuur van een te koop staande woning door specifieke omstandigheden in hoge mate schrijnend is (bijvoorbeeld vanwege duidelijke afspraken over de korte duur of door grote financiële belangen van de verhuurder) dan rest de verhuurder niets anders dan een beroep te doen op art. 6:248 lid 2 BW. Desalniettemin is er voldoende

jurisprudentie waarbij art. 7:232 lid 2 BW van toepassing is verklaard op grond van (met name) de bedoeling van partijen bij het aangaan van de huur (zie Hof Amsterdam 5 april 2007, LJN BB0865; Rb. Arnhem (vzr.) 23 oktober 2009, LJN BK3219 en Hof Amsterdam 4 mei 2010, WR 2011/117 (Van Mierlo/SSH)).

4. Toenemende vraag naar kortlopende huurovereenkomsten  
De kantonrechter overweegt in deze zaak dat partijen heldere wederzijdse afspraken hebben gemaakt over een in tijd beperkte bewoning van een voor verkoop bestemde woning en dat daarom sprake is van verhuur in de zin van art. 7:232 lid 2 BW (r.o. 4.6 van het vonnis). Daarmee geeft de kantonrechter dus ook doorslaggevende betekenis aan de bedoeling van partijen om een huur in de zin van art. 7:232 lid 2 BW aan te nemen. De Wijkerslooth-Vinke constateerde al enige tijd geleden een toenemende behoefte om in geval van heldere afspraken tussen partijen over de bepaalde tijd van de huur voorbij te gaan aan de beperkte strekking van art. 7:232 lid 2 BW (E.E. de Wijkerslooth-Vinke, Groene Serie Huurrecht, artikel 232, aant. 63 en 65). De huidige situatie op de woningmarkt en het vaak grote financiële belang van de verhuurder om de woning zonder huurder te verkopen maken deze 'toenemende behoefte' begrijpelijk. Het is alleen de vraag in hoeverre de rechtspraak gebaat is bij een ruime(re) toepassing van art. 7:232 lid 2 BW, als alternatief voor de mogelijkheden tot flexibele verhuur via de Leegstandwet, de diplomatenclausule en het campuscontract.

5. Betekenis van de uitspraak voor de praktijk is nihil  
Tot slot valt uit de weergave van de feiten af te leiden dat de afspraken die partijen hebben gemaakt over de beperkte duur van de huur in bovenstaande zaak, helemaal niet zo duidelijk waren. De huurovereenkomst bevat een diplomatenclausule, die (waarschijnlijk) niet van toepassing is verklaard (r.o. 2.4). De huurder heeft in ieder geval naar aanleiding daarvan met de makelaar van verhuurder besproken, dat hij vanwege zijn huurdersbelang na afloop van de bepaalde tijd juist niet wenste te vertrekken. De makelaar heeft aan de huurder per e-mail bevestigd dat hij dit met de verhuurder heeft besproken (r.o. 2.5). Ook bevat de huurovereenkomst een huurdersoptie (r.o. 2.7). In de huurovereenkomst wordt – voor zover uit het vonnis valt op te maken – niet gerefereerd aan art. 7:232 lid 2 BW. Verder is op last van de huurder het te-koop-bord uit de tuin verwijderd (zie r.o. 4.5). De kantonrechter gaat aan deze omstandigheden voorbij, althans brengt de onduidelijkheid die hieruit voortvloeit, voor risico van de huurder. Opvallend is verder dat de kantonrechter verwijst naar Hof Amsterdam 11 september 2012, WR 2013/16 (Van Stapperhoef/Ratineaud) (zie r.o. 4.6). Dit arrest gaat uit van een restrictieve interpretatie van art. 7:232 lid 2 BW. De onduidelijkheid die ontstond doordat partijen een huurovereenkomst ' naar zijn aard van korte duur in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub b BW ' waren overeengekomen, werd in dit arrest juist ten nadele van de verhuurder gebracht. Enfin, dat de kantonrechter ondanks de onduidelijkheid over de bedoeling van

					partijen toch beslist dat art. 7:232 lid 2 BW toepassing vindt, maakt het een vonnis om verder niet op terug te grijpen.	
Rb. Amsterdam	30 mei 2013	ECLI:NL:RBAMS:2013:5625	Huurster heeft met verhuurder een gemengde overeenkomst met elementen van een huurovereenkomst en elementen van een zorgleveringsovereenkomst. Een van de belangrijkste afspraken tussen partijen is dat verhuurder tegen betaling van een bedrag de woning aan huurster ter beschikking stelt. De overeenkomst is in de aanhef als 'zorgleveringsovereenkomst' betiteld. De vraag is of hier sprake is van een 'huurovereenkomst' en of hier sprake is van een 'huurder' in de zin van de Wet op de huurtoeslag. Verhuurder stelt dat hiervan geen sprake kan zijn omdat het gaat om een overeenkomst van korte duur.	<p><i>R.o. 2.4:</i> De rechtbank overweegt allereerst dat voor de vraag of er sprake is van een overeenkomst van huur en verhuur niet beslissend is of het contract elementen bevat op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur is voldaan, maar of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat deze in hun geheel beschouwd als huurovereenkomst kan worden aangemerkt (zie HR 11 februari 2011, LJN AO9673). Een van de belangrijkste afspraken tussen partijen is dat [verhuurder] tegen betaling van een bedrag de woning aan eiseres ter beschikking stelt. Daarnaast bevat de overeenkomst zorgelementen, [...]. Gelet op deze omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat [huurder] en [verhuurder] een overeenkomst zijn aangegaan die (mede) als huurovereenkomst dient te worden beschouwd. Dat de overeenkomst tevens zorgelementen bevat, staat hieraan niet in de weg. Dat de overeenkomst in de aanhef als 'zorgleveringsovereenkomst' is betiteld [...] maakt dit niet anders.</p> <p><i>R.o. 2.6:</i> Subsidiar stelt verweerder zich op het standpunt dat eiseres geen huurder is in de zin van de Wht, omdat het hier gaat om een overeenkomst van korte duur.</p> <p><i>R.o. 2.8:</i> De rechtbank stelt voorop dat de Afdeling in de eerder genoemde uitspraak ( LJN BN1136) overweegt dat voor de uitleg van het begrip 'van korte duur' kan worden aangesloten bij de jurisprudentie die is ontwikkeld over de vergelijkbare uitsluitingsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Huurprijzenwet woonruimte. Gelet op de formulering van deze bepaling moet dit begrip worden beoordeeld in het licht van de aard van het gebruik. Daarbij kan, naar analogie van een arrest van de Hoge Raad van 8 januari 1999 ( LJN AA5088), worden gelet op de aard van de woonruimte en hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan.</p> <p><i>R.o. 2.9:</i> De rechtbank acht voor de beantwoording van de vraag of het in deze zaak een overeenkomst van korte duur betreft allereerst de aard van de woonruimte van belang. Niet ter discussie staat dat het om zelfstandige woonruimte gaat. Verder staat niet ter discussie dat het om een woonruimte gaat die geschikt is voor permanente bewoning. Niet gebleken is van bepaalde mantelfaciliteiten die ertoe strekken om de bewoning van de woning tegemoetkomt aan een bepaalde specifieke behoefte aan zorg. [...] De rechtbank ziet in deze zaak op grond van het voorgaande in de aard van de woonruimte geen aanwijzing dat het hier om een overeenkomst van korte duur gaat.</p> <p><i>R.o. 2.10:</i> Voor de beantwoording van de vraag of het hier om een overeenkomst van korte duur gaat is voorts van belang wat [huurster] en [ met betrekking tot de duur van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan. Gebleken is dat [huurster] de woning in het kader van een zogenaamde uitstroomregeling bewoont en dat zij – mits zij aan de voorwaarden heeft voldaan – het huurcontract op eigen naam zal voortzetten. De omstandigheid dat [huurster] en [verhuurder] zijn</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

				overeengekomen dat de overeenkomst op [datum] eindigt, acht de rechtbank niet bepalend. Immers, ter zitting is gebleken dat na het verstrijken van deze periode de overeenkomst stilzwijgend zonder wijzigingen is voortgezet. [...] Gelet op het voorgaande ziet de rechtbank geen aanleiding aan te nemen dat hier sprake is van een overeenkomst van korte duur.		
Rb. Midden-Nederland	4 september 2013	ECLI:NL:RBMNE:2013:4702	Huurders hebben van 1 december 2010 tot 31 december 2011 gehuurd van gedaagden. Een derde partij (Nunes BV) heeft daarin een huurovereenkomst gemaakt, daarin staat o.a.: "Huurder verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de omstandigheid dat de onderhavige zelfstandige woning (verder te noemen: het gehuurde) een gebruik betreft van woonruimte dat naar zijn aard slechts van bepaalde duur is en waarop Afdeling van Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat gelet op het feitelijke gebruik en de feitelijke criteria/omstandigheden dat het voor iedereen duidelijk is dat er nooit sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. Partijen komen nader overeen dat indien na ommekomst van de in deze huurovereenkomst tussen partijen overeengekomen huurtermijn de woning nog niet verkocht is deze overeenkomst verlengd wordt tegen nader overeen te komen condities. Er geldt dan een opzegtermijn van zes maanden".	<p><i>R.o. 4.2:</i> Vooropgesteld wordt dat bij een huurovereenkomst die ziet op gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is, alle huurbescherming die de huurder van woonruimte op grond van de wet toekomt, is uitgesloten. Dat van een dergelijke uitzondering sprake is mag daarom niet licht worden aangenomen. <u>De bedoeling van partijen</u> al dan niet uitdrukkelijk schriftelijk vastgelegd speelt daarbij weliswaar een rol maar is <u>op zich onvoldoende</u> om te oordelen dat sprake is van gebruik naar zijn aard van korte duur. Het gaat immers om dwingend recht bedoeld om de huurder van woonruimte te beschermen. Indien hetgeen partijen overeengekomen in strijd is met een dwingende wetsbepaling die strekt ter bescherming van één van partijen zoals bij huurbescherming het geval is leidt dit tot vernietigbaarheid van de betreffende bepaling in de overeenkomst. De huurder kan op die vernietigbaarheid een beroep doen en de verhuurder kan de huurder in dat geval niet tegenwerpen dat hij met de betreffende bepaling in de huurovereenkomst heeft ingestemd. Als dit anders was zou aan het dwingendrechtelijk karakter van de betreffende wetsbepalingen immers geen betekenis meer toekomen. Dit betekent dat het feit op zich dat in het onderhavige huurcontract uit den treure en in verschillende bewoordingen wordt herhaald dat eisers c.s. op geen enkele manier aanspraak kan maken op huurbescherming op zich onvoldoende is om te oordelen dat de onderhavige huurovereenkomst kwalificeert als gebruik van woonruimte naar zijn aard van slechts korte duur.</p> <p><i>R.o. 4.3:</i> De kantonrechter overweegt voorts dat het <u>gebruik</u> in dit geval niet naar zijn aard beperkt is zoals bijvoorbeeld bij het gebruik van een vakantiehuisje of een hotelkamer. Ook is de <u>beschikbaarheid</u> van de woonruimte niet naar zijn aard beperkt zoals bijvoorbeeld het geval is als een woning op afzienbare termijn wordt gesloopt. Het feit dat een woning op termijn wordt verkocht betekent niet dat de beschikbaarheid beperkt is: koop breekt immers geen huur.</p> <p><i>R.o. 4.4:</i> Voorts overweegt de kantonrechter dat de wetgever in de <u>Leegstandswet</u> heeft voorzien in de mogelijkheid voor de eigenaar van een leegstaande voor de verkoop bestemde woning om deze tijdelijk te verhuren zonder dat de dwingendrechtelijke bepalingen omtrent onder andere het eindigen van de huur van woonruimte op de huurovereenkomst van toepassing zijn de artikelen 7:271 BW tot en met 7:27 BW.</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.
Rb. Amsterdam (vzr.)	24 januari 2014	ECLI:NL:RBAMS:2014:524	Verhuurder biedt wegens tijdelijk verblijf in het buitenland zijn appartement te huur aan. Huurder is dringend op zoek naar woonruimte en vraagt een lagere huurprijs onder het aanbod het gehuurde te verlaten indien verhuurder een	<p><i>R.o. 13:</i> De kantonrechter is voorshands van oordeel dat het in gebruik geven van woonruimte tegen een op zichzelf substantiële maandelijkse huur in afwachting van een mogelijke huurder die bereid is de door de verhuurder verlangde hogere huurprijs te betalen niet naar zijn aard van korte duur is. In een dergelijk geval is van een reguliere</p>	Wenk: Ingevolge art. 7:232 lid 2 BW heeft bij een overeenkomst die ziet op huur 'welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is' het dwingende woonruimterecht van art. 7:232-282 BW geen werking. De bepaling doelt op een heterogene groep huurovereenkomsten, die	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

			<p>andere huurder vindt die bereid is de verlangde huurprijs te betalen. Verhuurder accepteert dit aanbod en partijen sluiten een huurovereenkomst voor de periode van 6 maanden ('Temporary Rental Agreement'). Later ontstaat huurachterstand. Partijen bereiken geen overeenstemming over een nieuwe huurovereenkomst. Verhuurder vordert ontruiming van het gehuurde.</p>	<p>huurovereenkomst van woonruimte sprake. Volledigheidshalve voegt de kantonrechter hieraan toe dat de afspraken, waaronder de huurovereenkomst is aangegaan, kunnen meewegen bij de beantwoording van de vraag of mede in het licht van de overige omstandigheden van het geval sprake is van een zodanige uitzonderlijke situatie dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de huurder zich op de wettelijke bepalingen betreffende huurbescherming beroept indien de verhuurder een kandidaat- huurder voor die hogere huurprijs heeft en de huurder alsdan weigert het gehuurde te ontruimen. Het voorgaande leidt ertoe dat de kantonrechter de eerste grond voor ontruiming van het gehuurde afwijst.</p>	<p>alleen worden beheerst door de algemene regeling van art. 7:201-231 BW (met uitzondering van art. 7:230a). Ingeval van tijdelijke huur in de zin van art. 7:232 lid 2 verloopt de huurbeëindiging meestal via art. 7:228 BW: bij huur voor bepaalde tijd van rechtswege bij het verstrijken van de bepaalde tijd; en bij huur voor onbepaalde tijd door een opzegging met een opzegtermijn van minstens één maand. De beoordeling of al dan niet sprake is van 'naar zijn aard slechts van korte duur' geschiedt aan de hand van de volgende criteria: de aard van het gebruik, de aard van de woning, de partijbedoeling en korte duur. Bijvoorbeeld de huur van een huisje in een vakantiepark voor het verblijf gedurende een vakantieweek. Dan is evident sprake van huur naar zijn aard slechts van korte duur. Indien een beroep op art. 7:232 lid 2 BW uitsluitend is gegrond op een bepaaldetijdbeding, dan is de bepaling echter niet van toepassing (vgl. art. 7:271 BW). In minder duidelijke gevallen komt het aan op een waardering van de onderlinge <u>samenhang tussen genoemde vier toetsingscriteria</u>. In HR 8 januari 1999, ECLI:NL:HR:1999:AC0182, NJ 1999/495, m.nt. P.A. Stein oordeelde de Hoge Raad (in het verlengde van de wetsgeschiedenis) dat de uitzonderingsbepaling met terughoudendheid moet worden toegepast. Voorts volgt uit dit arrest dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is van het uitzonderingsgeval van 'naar zijn aard slechts van korte duur' moet 'worden gelet op de aard van het gebruik en die van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan'. De omstandigheden van het geval zullen ter toetsing aan de rechter moeten worden voorgelegd. In het onderhavige kortgeding doet huurder een beroep op huurbescherming. Verhuurder stelt dat huurder geen huurbescherming geniet omdat sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Verhuurder heeft zijn woonruimte tijdelijk voor verhuur aangeboden wegens verblijf in het buitenland. De voorzieningenrechter is voorshands van oordeel dat het in gebruik geven van woonruimte tegen een op zichzelf substantiële maandelijkse huur in afwachting van een mogelijke huurder die bereid is de door de verhuurder verlangde hogere huurprijs te betalen niet naar zijn aard van korte duur is. De uitspraak is in lijn met bestaande jurisprudentie en sluit aan bij de voorgestane terughoudende toepassing van de uitzondering van art. 7:232 lid 2 BW. Nu in deze zaak ook het bestaan van een beëindigingsovereenkomst niet werd aangenomen, lag afwijzing van de ontruimingsvordering voor de hand.[...]</p>	
Rb. Midden-Nederland (vzr).	21 februari 2014	ECLI:NL:RBMNE:2014:640	<p>Verhuurder heeft tijdelijk verhuurd op grond van de Leegstandwet. De huurovereenkomsten zijn in eerste instantie aangegaan voor bepaalde duur, maar vervolgens verlengd voor onbepaalde tijd. De vergunning op grond van de Leegstandwet is telkens verlengd. Verhuurder zegt later de overeenkomsten op. Huurders</p>	<p>R.o. 5.5: Uit de tekst van de Leegstandwet volgt niet dat opzegging van de huurovereenkomst slechts mogelijk is op de grond waarop de vergunning is verleend. Artikel 16 van de Leegstandwet waarin opzegging is geregeld geeft enkel voorschriften voor de termijn waarop opzegging mogelijk is. Ook doel en strekking van de Leegstandwet geven onvoldoende aanknopingspunten voor de visie van eisers c.s. De Leegstandwet beoogt te voorkomen dat de eigenaar van een</p>	<p>Wenk: Deze uitspraak onderstreept voor de praktijk het belang van het verkrijgen van een vergunning op grond van de Leegstandwet, voor de tijdelijke verhuur. Op grond van art. 7:232 BW zijn de dwingendrechtelijke bepalingen van het huurregime voor woonruimte niet van toepassing op verhuur die naar zijn aard slechts van korte duur is. Dit artikel moet restrictief worden uitgelegd. Het moet daarbij gaan om gevallen waarin het voor een</p>	<p>Rechter oordeelt dat verhuurder de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet wel op kan zeggen.</p>



			<p>stellen dat de opzegging niet op een rechtsgeldige opzeggingsgrond is gebaseerd, omdat de opzeggingsgrond afwijkt van de grond waarop destijds aan de verhuurder een vergunning is verleend. In dit geval zou dat betekenen dat de huurovereenkomsten alleen zouden kunnen worden opgezegd, indien de woningen daadwerkelijk zouden worden gesloopt. Daarvan is nu namelijk geen sprake.</p>	<p>leegstaande woning in afwachting van voorgenomen sloop of vernieuwbouw niet tot tijdelijke verhuur van de woning overgaat omdat hij vreest dat dan een beroep op de wettelijke huurbescherming het realiseren van zijn plannen onmogelijk maakt. Een beperking van de gronden waarop de verhuurder een huurovereenkomst waarbij een vergunning op grond van de Leegstandwet is verkregen, kan opzeggen, strookt niet met dat doel.</p>	<p>ieder duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op deze beschermende bepalingen (vergelijk Hof Amsterdam 19 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4154). In de rechtspraak zijn meerdere voorbeelden te vinden van huurovereenkomsten die achteraf door de kantonrechter toch als reguliere huurovereenkomst worden gekwalificeerd, ondanks dat een verhuurder dit niet heeft beoogd. Art. 16 Leegstandwet bepaalt dat indien woonruimte wordt verhuurd met een vergunning op grond van de Leegstandwet, de dwingendrechtelijke huurbepalingen buiten toepassing blijven. Art. 16 Leegstandwet bepaalt voorts dat de tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden en dat de opzegtermijn voor de verhuurder drie maanden bedraagt (voor de huurder geldt een opzegtermijn van een maand). Art. 16 lid 8 Leegstandwet bepaalt dat de huurovereenkomst in ieder geval eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Wordt de huurovereenkomst na dit tijdstip voortgezet, dan ontstaat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tenzij van een andere bedoeling blijkt. In de Leegstandwet zijn in tegenstelling tot het reguliere huurregime voor woonruimte geen opzeggingsgronden opgenomen. [Verhuurder] heeft een vergunning verkregen voor de tijdelijke verhuur van de woningen, omdat het ging om woningen die ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd zijn voor afbraak of vernieuwbouw, in de zin van art. 15 lid 1 onder c Leegstandwet. Terecht heeft de voorzieningenrechter dan ook overwogen dat volgens de Leegstandwet het doel dat de verhuurder met de tijdelijke verhuur van woonruimte beoogt te bereiken, uitsluitend een rol speelt bij de aanvraag en latere verlenging van de vergunning. Het enkele feit dat een vergunning is verlengd en verleend, is voldoende om de dwingendrechtelijke bepalingen van het huurrecht buiten toepassing te laten. De voorzieningenrechter stelt dat dit uitzondering kan lijden in geval van misbruik van recht, maar lijkt vervolgens marginaal te toetsen of hier mogelijk sprake van is. De voorzieningenrechter merkt bovendien op dat van misbruik van recht niet snel sprake zal zijn. <u>Kortom, met een vergunning op grond van de Leegstandwet lijkt een verhuurder ervan verzekerd te zijn een woning tijdelijk te kunnen verhuren, zonder dat de dwingendrechtelijke huurbeschermingsbepalingen van toepassing zijn, zo lang de vergunning geldig is.</u> Aan de opzeggingsgronden worden vervolgens geen nadere voorwaarden gesteld.</p>	
Rb. Rotterdam	14 maart 2014	ECLI:NL:RBROT:2014:1824	<p>Verhuurder en huurder hebben een huurovereenkomst gesloten met de titel 'Temporary lease'. Huurder heeft bij de Huurcommissie een verzoek ingediend met betrekking tot de servicekosten. Verhuurder vordert ontruiming van de woning en stelt dat de huurovereenkomst gesloten is op grond van art. 7:232 lid 2 BW. Huurder stelt dat sprake is van</p>	<p>R.o. 4.3: Ingevolge artikel 7:232 lid 2 BW zijn de bepalingen van Afdeling 5 van Titel 4 van boek 7 BW niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Blijkens de parlementaire geschiedenis dient deze uitzonderingsbepaling restrictief te worden opgevat het gaat om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming (Handelingen II 197/1979, p. 5026 en Tweede amer, vergaderjaar 1997-199, 26 09, nr.</p>	n.v.t.	<p>Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.</p>

			een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.	<p>3, p. 3). Voor het antwoord op de vraag of sprake is van een in artikel 7:232 lid 2 BW bedoeld uitzonderingsgeval dient, behalve naar de tekst van de huurovereenkomst zelf, te worden gekeken naar de aard van de woning in combinatie met de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst, de effectuering van die bedoelingen en de duur van het gebruik van de woning (HR januari 1999, 1999/495 en Rechtbank Arnhem, 23 oktober 2009, LJN BK3219).</p> <p><i>R.o. 4.4:</i> Uit de inhoud van de huurovereenkomst blijkt, behalve ten aanzien van de tekst 'Temporary lease' en de duur van de huurperiode in artikel 3.1, niet dat het om een gebruik van de woning gaat die naar haar aard slechts van korte duur is. Zo staat in de huurovereenkomst niet (uitdrukkelijk) dat de huurovereenkomst niet verlengd kan worden. In tegendeel, blijkt artikel 3.3 van de huurovereenkomst wordt de huurovereenkomst, bij niet tijdige opzegging, stilzwijgend verlengd met steeds een maand en is er na het woord 'ultimo' geen uiterste datum ingevuld. Gelet op de inhoud van de huurovereenkomst en de (tegenstrijdige) verklaringen van partijen over hun bedoelingen bij het sluiten van de huurovereenkomst, waarbij vooral belang wordt gehecht aan de omstandigheid dat het hier kennelijk gaat om een langdurig ter beschikking staande tweede woning, is de kantonrechter voorhands van oordeel dat de onderhavige huurovereenkomst geenszins als een in artikel 7:232 lid 2 BW bedoeld uitzonderingsgeval kan worden aangemerkt waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming.</p>		
<b>Bij elkaar horende zaken:</b>						
Hof Amsterdam	25 oktober 2001	ECLI:NL:GHAMS:2001:AJ3677	Verhuurder is een instelling die ten doel heeft het 'uitsluitend of nagenoeg uitsluitend verrichten van werkzaamheden, bestaande uit het beschikbaar stellen van woonruimte aan bejaarden en van aan dat primaire doel bijgedrage additionele ruimten'. Verhuurder heeft daartoe een hofje in eigendom en de kamers daarin zijn exclusief aan ouderen verhuurd. De kamers voldoen echter niet meer aan de eisen en de doelgroep had geen belangstelling meer. Als gevolg daarvan is gedeeltelijk leegstand opgetreden. Verhuurder heeft plannen gekregen om het hofje te renoveren en heeft daaromtrent beleid gevoerd gericht op het uitplaatsen van de zittende oudere huurders en het niet opnieuw verhuren van leegkomende eenheden aan ouderen, opdat het gehele complex tijdelijk leeg zal komen en de noodzakelijke verbouwingswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Een bouwvergunning is verleend. De ouderen (allen met een indicatie 'beschermd wonen') is een	<p><i>R.o. 5.1 (ii):</i> [Verhuurder] is een instelling die zich uitsluitend met ouderenhuisvesting bezighoudt. [...] Zij heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat voor een maatschappelijk en commercieel verantwoord gebruik van de wooneenheden door ouderen ingrijpende maatregelen nodig waren [...]. [Verhuurder] heeft in verband met deze plannen het beleid gevoerd dat zij, bij het vertrek van ouderen, wooneenheden tijdelijk niet opnieuw aan ouderen verhuurde om zo het complex geleidelijk leeg te krijgen. Aan ouderen die het hofje nog bewoonden en die in verband met de renovatie naar elders moesten vertrekken is een terugkeergarantie verstrekt. De nieuwe wooneenheden zijn specifiek bestemd voor 'beschermd wonen' voor ouderen. Tegen deze achtergrond moet worden geconcludeerd dat de aldus geleidelijk vrijgekomen wooneenheden in het hofje woonruimten betreffen die, <u>naar objectieve maatstaven gemeten, naar hun aard bestemd waren om voor begrensd duur te worden gebruikt</u>, uitsluitend in afwachting van — uiteindelijk — renovatie ten behoeve van de bestaande oudere huurders en van nieuwe oudere huurders, en niet om voor onbegrensde tijd door jongvolwassenen te worden bewoond.</p> <p><i>R.o. 5.1 (iii):</i> Bij het aangaan van elk van de onderscheiden huurovereenkomsten stond [verhuurder] [...] uitdrukkelijk een tijdelijk gebruik van de kamers door studenten voor ogen, in afwachting van de definitieve realisering van nieuwe huisvesting voor ouderen.</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat wel sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

			recht van terugkeer verleend. Nadat er gedeeltelijke leegstand was ontstaan heeft verhuurder kamers aan jongeren verhuurd en huren op grond van een 'huurovereenkomst van korte duur en bepaalde tijd'. In deze huurovereenkomsten is bepaald dat zij zijn aangegaan voor de tijdelijke duur van een jaar en zonder opzegging van rechtswege eindigt. Huurders krijgen een brief waarin de beëindiging van de huurovereenkomst wordt aangezegd, omdat de renovatieplannen een concreet karakter hadden gekregen. Huurders hebben deze beëindiging niet geaccepteerd.			
Rb. Amsterdam (ktr.)	27 augustus 2003	ECLI:NL:RBAMS:2003:AO8140	<p>Idem</p> <p>Bij vonnis van 15 februari 2001 heeft de President van de rechtbank te Amsterdam de vordering afgewezen. In appèl heeft het gerechtshof te Amsterdam bij arrest van 25 oktober 2001 (zie hierboven) de vordering tot ontruiming toegewezen. Om executie van dit arrest te voorkomen hebben (onder andere) eisers hun woningen reeds ontruimd. Nu volgt de bodemprocedure.</p>	<p><i>R.o. 8:</i> Door [verhuurder] is aangevoerd dat de aard van de woningen (bejaardenhuisvesting), de aard van de bewoning (tijdelijke bewoning in afwachting van verbouwing, verkoop of renovatie) en de bedoeling van partijen (de teksten van de overeenkomsten en verklaring) tezamen met zich meebrengen dat er sprake is van gebruik 'naar zijn aard van korte duur'.</p> <p><i>R.o. 9:</i> Hoewel aan [verhuurder] moet worden toegegeven dat niet aan alle hiervoor genoemde elementen afzonderlijk behoefte te worden voldaan, maar dat zij in hun onderling verband moeten worden beschouwd, dient haar stelling te worden afgewezen omdat bedoelde elementen in de onderhavige gevallen noch afzonderlijk, noch tezamen in onderling verband beschouwd de hierboven bedoelde uitzondering op de hoofdregel rechtvaardigen. Daarbij zijn met name de volgende feiten en omstandigheden van belang.</p> <p><i>R.o. 11:</i> Zoals uit de tekst van de overeenkomsten blijkt en door [verhuurder] ook is erkend wist zij bij het aangaan van de huurovereenkomsten nog niet of zij de woningen wilde verbouwen, renoveren of verkopen. Dit betekende dat het bij het sluiten van een dergelijke overeenkomst voor de huurder onzeker was of er tijdens duur van de huurovereenkomst aan de zijde van de verhuurder enig belang zou ontstaan dat de verhuurder zou nopen te streven naar een beëindiging van de huurovereenkomst. Die onzekerheid verdraagt zich niet met de bedoeling van de wetgever dat het voor een ieder evident moet zijn dat er sprake is van gebruik dat in het concrete geval naar zijn aard van korte duur is.</p> <p><i>R.o. 13:</i> Uiteindelijk heeft De Eendracht het complex niet verkocht maar wenste zij het te gaan renoveren. [...] Zij kon de feitelijke realisatie daarvan nog niet beginnen, omdat de planontwikkeling nog niet was voltooid en/of de financiering of vergunningverlening nog niet rond was, en wenste de te renoveren woningen in afwachting daarvan te verhuren met de zekerheid dat deze tijdig zouden kunnen worden ontruimd op het moment dat de werkzaamheden daadwerkelijk zouden kunnen aanvangen. Voor een dergelijke situatie heeft de <u>wetgever</u> uitdrukkelijk de regeling van artikel 15 e.v. <u>Legstandswet bedoeld</u>.</p> <p><i>R.o. 14:</i> Het is evident dat het de bedoeling van [verhuurder] was om bij het aangaan van de huurovereenkomst de huurbescherming buiten</p>	n.v.t.	Rechter oordeelt dat geen sprake is van art. 7:232 lid 2 BW.

				<p>toepassing te laten. Dit blijkt ook duidelijk uit de tekst van de overeenkomsten, en voorts uit de tekst van de verklaring die de huurder tegelijk met het aangaan van de huurovereenkomst heeft ondertekend, waarin wordt bepaald dat hij of zij het gehuurde bij het einde van de huur zullen ontruimen. Daaruit (alleen) kan echter niet worden afgeleid dat het ook de bedoeling van de huurder was om, zodra [verhuurder] dat zou verlangen, te ontruimen, althans af te zien van een beroep op huurbescherming. <u>Volgens vaste rechtspraak kan een huurder zich niet tegelijk met het aangaan van de huurovereenkomst verplichten om af te zien van huurbescherming.</u> Voorts kan uit het feit dat een <u>huurcontract bepalingen bevat die in strijd zijn met dwingend recht en derhalve nietig zijn</u>, bezwaarlijk worden afgeleid dat de huurder reeds bij het (voor de eerste maal) aangaan van de huurovereenkomst vrijwillig afziet van de hem of haar toekomende huurbescherming.</p> <p><i>R.o. 18:</i> De regels van huurbescherming kunnen slechts dan op grond van maatstaven van redelijkheid en billijkheid buiten toepassing worden gelaten indien aan zware eisen is voldaan. Het enkele feit dat het nimmer in de bedoeling van [verhuurder] heeft gelegen om te voldoen aan de eisen waaraan blijkens (ondermeer) art. 7A:1623e lid 1 moet zijn voldaan om tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen, vormt daartoe een onvoldoende grond. Indien juist zou zijn dat De Eendracht niet in staat zou zijn om aan de eisen te voldoen die de wet stelt aan de beëindiging van een huurovereenkomst voor woonruimte, dan had zij een vergunning op grond van art. 15 Leegstandswet kunnen vragen of de woonruimte in bruikleen kunnen geven.</p>	
--	--	--	--	--	--