



'De juiste uitleg van een onduidelijke huurovereenkomst'

Toetsing van:

Afstudeeronderzoek

HBR-4-AS17-A

Hogeschool Leiden	Opleiding HBO-Rechten
Naam: Eva Tetteroo	Onderzoeksdocent: mr. I. van Mierlo-Groot
Studentnummer: s1108192	Afstudeerbegeleider: mr. A. Stoter
Klas: Re4A	Opdrachtgever: RWV Advocaten
	Begeleider: mr. F. Dekkers
Aantal woorden: 14.546	Reguliere kans
	Inleverdatum: 15 juni 2022
	Collegejaar 4, 2021/2022

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeeronderzoek waarin onderzoek is gedaan naar de juiste uitleg van een onduidelijke huurovereenkomst. Dit onderzoek is geschreven in opdracht van RWV Advocaten. Met dit onderzoek hoop ik mijn opleiding HBO-rechten met een mooi eindresultaat af te sluiten.

Graag wil ik een aantal mensen bedanken die hebben bijgedragen aan dit afstudeeronderzoek. Allereerst bedank ik graag RWV Advocaten voor de mogelijkheid tot het schrijven van dit onderzoek. In het bijzonder bedank ik graag Frank Dekkers. In het voortraject van het afstudeeronderzoek heb ik meerdere gesprekken met Frank Dekkers gehad om te komen tot mijn afstudeeronderwerp. Al vrij snel had ik, mede door Frank Dekkers, duidelijk wat ik wilde gaan onderzoeken. Ook tijdens het afstudeertraject heb ik Frank meerdere keren gesproken en deelde hij graag zijn kijk op het huidige huurstelsel. Door deze gesprekken heb ik een meer omvattend beeld gekregen van de huidige woningmarkt en het huurstelsel.

Daarnaast bedank ik graag mijn afstudeerbegeleider mevrouw Stoter voor de fijne begeleiding. De wekelijkse overlegmomenten met mevrouw Stoter hebben mij erg geholpen. Zeker op de momenten dat ik vastliep met mijn onderzoek, heb ik deze overlegmomenten als erg prettig ervaren. Ook wil ik graag mijn onderzoeksdocent mevrouw Van Mierlo-Groot bedanken voor de hulp en feedback tijdens het opstellen van mijn plan van aanpak.

Ten slotte bedank ik graag mijn ouders, mijn vriend en vriendinnen voor het bieden van een luisterend oor. Het vertrouwen die zij in mij hadden, hebben mij erg geholpen tijdens het schrijven van mijn onderzoek.

Veel leesplezier!

Noordwijkerhout, 15 juni 2022

Eva Tetteroo

Samenvatting

Sinds de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt is het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW overeen te komen. Dit betreft een huurovereenkomst die bij zelfstandige woonruimtes twee jaar mag duren en bij onzelfstandige woonruimtes vijf jaar. De huurder heeft bij een dergelijke overeenkomst vrijwel geen huurbescherming. Na de invoering van de WDH zijn er huurovereenkomsten opgesteld die kenmerken hebben van een tijdelijke huurovereenkomst en een reguliere overeenkomst, te weten een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimum aanvangsduur (hierna te noemen: huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur). Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur is een huurovereenkomst waarin de huurder in een overeengekomen periode niet mag opzeggen.

Door het grote verschil in huurbescherming, beroept een huurder zich veelal op de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur en de verhuurder op de tijdelijke huurovereenkomst. Het verschil in de huurbescherming ziet vooral op de wettelijke toewijzingsgrond die de verhuurder moet aanvoeren bij de opzegging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur.

Derhalve is de doelstelling van dit afstudeeronderzoek om aan RWV Advocaten handvatten te kunnen bieden met betrekking tot de uitleg van een onduidelijke huurovereenkomst. De hoofdvraag luidt daarom ook als volgt: *Wat kan RWV Advocaten, op grond van de analyse van wet- en regelgeving, literatuur- en jurisprudentieonderzoek, aan haar cliënten adviseren met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?*

Dit afstudeeronderzoek is verdeeld in een theoretisch kader en een praktijkgericht kader. In het theoretisch kader worden de eerste drie deelvragen door middel van wet- en regelgeving analyse en literatuuronderzoek beantwoord. In het praktijkgericht kader worden de laatste drie deelvragen door middel van jurisprudentieonderzoek beantwoord.

Uit het theoretisch gedeelte en uit het praktijkgerichte gedeelte kunnen conclusies worden getrokken. Als de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst wil aangaan, dient hij bewust te zijn van verschillende aspecten. Uit het theoretisch gedeelte volgt onder andere dat de tijdelijke huurovereenkomst bij een zelfstandige woonruimte twee jaar mag duren en bij een onzelfstandige woonruimte vijf jaar. Tevens kan de verhuurder niet met dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst overeenkomen. Ook niet als deze periode nog onder de twee of vijf jaar ligt. De huurbescherming bij een tijdelijke huurovereenkomst is erg beperkt, omdat de verhuurder de overeenkomst alleen hoeft aan te zeggen en niet hoeft op te zeggen. De aanzegging dient tussen de één en drie maand(en) voor het einde van de overeenkomst verstuurd te worden. De verhuurder neemt het minste risico als hij aanzegt per exploit of aangetekende brief.

Uit het praktijkgerichte gedeelte kunnen ook meerdere conclusies getrokken worden. In het theoretisch gedeelte is besproken dat de huurder bij een huurovereenkomst wordt gezien als de zwakkere partij. De onduidelijkheden uit de huurovereenkomst dienen daarom, in de meeste gevallen, voor rekening van verhuurder te komen. De onduidelijkheden kunnen bestaan uit het opnemen van verschillende termen in een huurovereenkomst. Indien de verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst heeft beoogd, is het een contra-indicatie als de verhuurder spreekt over het opzeggen van de huurovereenkomst. Hetzelfde geldt als de verhuurder een tussentijds opzeggingsbeding heeft opgenomen. De huurder moet bij een tijdelijke huurovereenkomst altijd de gelegenheid hebben om de huurovereenkomst tussentijds te eindigen. Indien dit recht zogenaamd wordt uitgesloten, kan dit een indicatie zijn voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Een advies die hieruit volgt is dan ook om niet te spreken over termen die kenmerkend zijn voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur.

De andere aspecten waar de verhuurder rekening mee moet houden indien hij een tijdelijke huurovereenkomst aan wil gaan, worden nu besproken. De communicatie tussen partijen moet via de e-mail verlopen. Zo kan er aangetoond worden wat er tussen partijen is besproken. Ook moet de verhuurder waakzaam zijn op de mogelijkheid tot onderhuur. De verhuurder kan dit contractueel uitsluiten, iets wat wordt aangeraden. Zoals hierboven besproken, moet het voor de verhuurder duidelijk zijn dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst. De verhuurder kan dit duidelijk maken door het opnemen van art. 7:271 lid 1 BW en de begin- en einddatum van de overeenkomst. Ook is het raadzaam om het concept huurovereenkomst als eens naar huurder te sturen. Zo wordt hij meegenomen in de contractuele fase. Als laatste dient de verhuurder rekening te houden met een tussenhuurclausule. Deze dient de verhuurder niet op te nemen. Doet hij dit wel, kan dit gevolgen hebben voor de eindiging van de overeenkomst.

Al de genoemde aspecten zijn verwerkt in een flyer. Op deze flyer staan de 'do's en dont's' die de verhuurder in acht moet houden bij het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst.

Inhoudsopgave

Afkortingen	7
Hoofdstuk 1: Inleiding	8
1.1 Aanleiding en probleemanalyse.....	8
1.2 Doelstelling	9
1.3 Centrale vraag	10
1.4 Deelvragen.....	10
1.5 Methoden van onderzoek.....	10
1.6 Leeswijzer.....	14
 Hoofdstuk 2: De huurovereenkomst.....	 15
2.1 Inleiding.....	15
2.2 De huurovereenkomst	15
2.2.1 Huurregimes	16
2.3 Rechtsgevolgen huurovereenkomst	16
2.3.1 Verplichtingen verhuurder.....	17
2.3.2 Verplichtingen huurder.....	18
2.4 Huurbescherming	19
2.5 Opzegging.....	20
2.5.1 Beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.....	21
2.6 Toetsing aanvangshuurprijs	21
2.7 Tussenconclusie	22
 Hoofdstuk 3: De verschillende soorten huurovereenkomsten woonruimte	 23
3.1 Inleiding.....	23
3.2 De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur.....	23
3.2.1 Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur wel mogelijk?	24
3.3 Huurovereenkomst bepaalde tijd.....	25
3.3.1 Tussenhuur	25
3.3.2 De tijdelijke huurovereenkomst woonruimte	25
3.4 Tussenconclusie	28
 Hoofdstuk 4: Knelpunt praktijkprobleem	 30
 Hoofdstuk 5: De juiste uitleg van een onduidelijke huurovereenkomst.....	 32

5.1	Inleiding.....	32
5.2	Haviltex-arrest.....	32
5.2.1	Haviltex-maatstaf in de praktijk.....	33
5.3	Tussenconclusie	34
Hoofdstuk 6: Resultaten van het praktijkprobleem.....		35
6.1	Toetsingscriteria	35
6.1.1	Standaard.....	35
6.1.2	Pré contractuele fase.....	37
6.1.3	Contractuele fase	38
6.1.4	Gebruikte termen.....	39
6.1.5	Overige omstandigheden verhuurder.....	42
6.2	Tussenconclusies	44
Hoofdstuk 7: Conclusies		46
Hoofdstuk 8: Do's en dont't van een tijdelijke huurovereenkomst		50
8.1	Beroepsproduct.....	51
Literatuurlijst		52
Overzicht bijlagen		55
Bijlage I – Jurisprudentieoverzicht I.....		56
Bijlage II – Jurisprudentieoverzicht II.....		63
Bijlage III – Jurisprudentieoverzicht III.....		68
Bijlage IV – ROZ standaard huurovereenkomst woonruimte.....		73

Afkortingen

BW	Burgerlijk Wetboek
WDH	Wet Doorstroming Huurmarkt
ROZ	Raad voor Onroerende Zaken
UHW	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding en probleemanalyse

De opdrachtgever, Frank Dekkers van RWV Advocaten, verricht geregeld werkzaamheden voor een vastgoedondernemer. Deze vastgoedondernemer heeft meerdere woningen en bedrijfsruimte die hij verhuurt. Normaliter gebruikt hij zijn vaste huurovereenkomsten, maar nu ziet hij dat hij wordt geconfronteerd met een onwenselijke situatie. Een huurder meent dat hij huurbescherming geniet en verlaat het huurobject niet op de door de vastgoedondernemer aangezegde termijn. Hij wil weten hoe het zit en welke wijzigingen in zijn standaardcontracten moet doorvoeren om enige huurbescherming van huurders te voorkomen.

Na de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt wilden vele verhuurders een tijdelijke huurovereenkomst overeenkomen. Echter, veel van deze verhuurders zijn geen tijdelijke huurovereenkomst overeengekomen, maar een reguliere huurovereenkomst, zoals een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Zij zijn een andere soort huurovereenkomst dan beoogd overeengekomen, omdat de verhuurders zelf aan de slag zijn gegaan met het maken van de huurovereenkomsten. Sommige verhuurders hebben zelf een huurovereenkomst in een elkaar geknutseld, anderen gebruiken het verkeerde model.¹

Doordat verhuurders zelf aan de slag gingen met het maken van de huurovereenkomst of zich onjuist door een makelaar lieten informeren, ontstonden er veelal andere soorten overeenkomsten dan beoogd. De bepalingen bedoeld voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd werden bijvoorbeeld verwerkt in een tijdelijke huurovereenkomst. Er werden dus bedingen in een tijdelijke huurovereenkomst verwerkt die hier eigenlijk niet in hoorden te staan.

De inhoud van huurovereenkomst is niet altijd duidelijk en soms tegenstrijdig. Hebben partijen bedoeld echt een tijdelijke huurovereenkomst overeen te sluiten – dus zonder huurbescherming – of was het eigenlijk de bedoeling om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur over een te komen, met huurbescherming?² Deze vraag wordt vaak aan rechters voorgelegd. Zoals hierboven besproken, kan het dus misgaan door het opnemen van ‘verkeerde’ bedingen, maar ook door het gebruiken van ‘verkeerde’ woorden. Indien een verhuurder in een tijdelijke huurovereenkomst bijvoorbeeld het woord ‘opzeggen’ gebruikt, zou dit een indicatie kunnen zijn dat de verhuurder een reguliere huurovereenkomst heeft beoogd of dat hij vrijwillig de huurbescherming

¹ Veldman, *WR* 2021, p. 119-123.

² Geurts, *WR* 2019, p. 143-146.

contractueel van toepassing heeft verklaard. Dit omdat een opzegging alleen vereist is bij een reguliere huurovereenkomst en niet bij een tijdelijke huurovereenkomst.

Het komt regelmatig voor dat de rechter de vraag moet beantwoorden of er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. De WDH is op 1 juli 2016 in werking getreden dat maakt dat er pas vanaf 2017 jurisprudentie te vinden is. Regelmatig moet de rechter nu dus oordelen of er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of tijdelijke huurovereenkomst. Is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur eigenlijk wel in overeenstemming met de wet? In een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur wordt er namelijk afgeweken van de opzegmogelijkheid van de huurder.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om door middel van een flyer inzichtelijk te maken met welke aspecten de verhuurder rekening moet houden als hij een tijdelijke huurovereenkomst wil overeenkomen. Om het doel te behalen wordt er wet- en regelgeving geanalyseerd en literatuur- en jurisprudentieonderzoek gedaan. In het jurisprudentieonderzoek wordt er onderzocht met welke feiten en omstandigheden de rechter rekening houdt bij de beoordeling of er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of een tijdelijke huurovereenkomst. Gelet op het praktijkprobleem en de doelstelling van het onderzoek worden de mogelijke onduidelijke huurovereenkomsten bij bedrijfsruimtes niet besproken.

Eindproduct

Na overleg met de opdrachtgever mr. F. Dekkers is besloten dat het eindproduct een flyer voor de verhuurder wordt. Op de flyer komt te staan met welke feiten en omstandigheden de verhuurder rekening moet houden voordat hij een tijdelijke huurovereenkomst overeenkomt. Het komt regelmatig voor dat een verhuurder de keuze moet maken wat voor soort huurovereenkomst hij met de huurder wil overeenkomen. Het geven van een flyer aan de verhuurder zou mogelijk veel advieswerk kunnen schelen. De opdrachtgever hoeft bij het geven van een flyer niet apart in een adviesmemo op papier/de mail te zetten met welke feiten en omstandigheden de verhuurder rekening moet houden indien hij wil gaan voor een tijdelijke huurovereenkomst. Een flyer is daarmee een handig hulpmiddel in de adviespraktijk van RWV Advocaten. De flyer is voorzien van de laatste snufjes op het gebied van legal design.

1.3 Centrale vraag

Wat kan RWV Advocaten, op grond van de analyse van wet- en regelgeving, literatuur- en jurisprudentieonderzoek, aan haar cliënten adviseren met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?

1.4 Deelvragen

Theoretisch-juridisch onderzoekedeelte

1. Wat is een reguliere overeenkomst, in het bijzonder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur?
2. Wat is een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?
3. Hoe wordt het Haviltex-criterium toegepast bij de uitleg van een onduidelijke overeenkomst?

Praktijkgerichte onderzoekedeelte

1. Onder welke feiten en omstandigheden oordeelt de rechter dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur?
2. Onder welke feiten en omstandigheden oordeelt de rechter dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?
3. Wat blijkt uit een vergelijkend onderzoek tussen uitspraken van de rechters in eerste aanleg en hoger beroep aangaande niet eenduidige huurovereenkomsten?

1.5 Methoden van onderzoek

Theoretisch-juridisch onderzoekedeelte

Deelvraag 1: Wat is een reguliere overeenkomst, in het bijzonder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur?

Deze deelvraag wordt beantwoord door middel van wetsanalyse en literatuuronderzoek. Er wordt uitgelegd wat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur is. Verder wordt er ingegaan op alle facetten van de huurovereenkomst, zoals de huurbescherming en de daarbij horende opzeggingsgronden. Ook wordt er ingaan op de mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs. Bovendien wordt er besproken of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur wettelijk gezien eigenlijk wel mogelijk is. Om de betrouwbaarheid van de bronnen te waarborgen, zijn er met verschillende aspecten rekening gehouden. De handboeken zijn geschreven door bekende auteurs. Op Hogeschool Leiden wordt er gebruik gemaakt van het boek, 'Hoofdpijnen in het huurrecht', die in het onderzoek wordt gebruikt. Daarnaast is er rekening gehouden met de datum

en vindplaats. Er is geprobeerd zo veel mogelijk recente artikelen te gebruiken. Daarbij is telkens de primaire bron geselecteerd. De gebruikte bronnen zijn te vinden in de literatuurlijst van dit onderzoek. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de betrouwbaarheid van de geselecteerde bronnen is gewaarborgd.

Deelvraag 2: Wat is een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?

Deze deelvraag wordt beantwoord door middel van wetsanalyse en literatuuronderzoek. Er wordt ingegaan op de facetten van de tijdelijke huurovereenkomst. Er wordt onder andere ingegaan op de aanzegging, de gevolgen van een niet-tijdige aanzegging en gevolgen van een verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst. Ook bij deze deelvraag wordt er ingegaan op de mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs. Indien beide huurovereenkomsten zijn besproken, wordt er ingegaan de verschillen tussen beide overeenkomsten.

Ook bij deze deelvraag is de betrouwbaarheid van de bronnen gewaarborgd. De handboeken zijn recent en geschreven door bekende auteurs. Daarnaast zijn er ook primaire bronnen afkomstig van de overheid geselecteerd. Bij het selecteren van de tijdschriftartikelen is er rekening gehouden met de auteur, de datum en vindplaats. Er is geprobeerd zo veel mogelijk recente artikelen te gebruiken. Daarbij is telkens de primaire bron geselecteerd. De gebruikte bronnen zijn te vinden in de literatuurlijst van dit onderzoek. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de betrouwbaarheid van de geselecteerde bronnen zijn gewaarborgd.

Deelvraag 3: Hoe wordt het Haviltex-criterium toegepast bij de beoordeling van een onduidelijke overeenkomst?

Deze deelvraag wordt beantwoord door middel van literatuuronderzoek. Er wordt ingegaan op de Haviltex-uitspraak. Hierna wordt besproken wat deze uitspraak vandaag de dag betekent in het huurrecht. Hoe wordt er in de praktijk met de Havilex-uitspraak omgegaan?

De geselecteerde handboeken zijn geschreven door bekende auteurs. Bij het selecteren van de tijdschriftartikelen is er weer rekening gehouden met de auteur, de datum en de vindplaats. Er is geprobeerd zo veel mogelijk recente artikelen te gebruiken. Daarbij is telkens de primaire bron geselecteerd. De gebruikte bronnen zijn te vinden in de literatuurlijst van dit onderzoek. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de betrouwbaarheid van de geselecteerde bronnen zijn gewaarborgd.

Praktijkonderzoekgedeelte

Deelvraag 4: Onder welke feiten en omstandigheden oordeelt de rechter dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur?

Deze deelvraag wordt beantwoord door middel van jurisprudentieonderzoek. Er zijn zeven uitspraken geselecteerd waar er een geschil is over de vraag of er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of een tijdelijke huurovereenkomst is overeengekomen. De rechter oordeelde in deze uitspraken dat er sprake is van de eerste variant. Er zijn uitspraken van 2017 tot en met heden in eerste aanleg geselecteerd. Dit probleem deed zich pas vanaf 2017 voor, omdat in 2016 pas de tijdelijke huurovereenkomst werd geïntroduceerd. De zeven geselecteerde uitspraken zijn de enige uitspraken waar er een geschil was over de uitleg van een huurovereenkomst, waar de rechter oordeelde dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur én die passen bij mijn gekozen topics. Ook waren er nog uitspraken waar de rechter oordeelde dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur, maar deze uitspraken kon ik niet in mijn jurisprudentieonderzoek meenemen. Deze uitspraken pasten niet bij de topics.

Tevens zijn er nog twee uitspraken meegenomen waar er te laat was aangezegd en de vraag beantwoord moest worden of de rechtsgevolgen van een te late aanzegging naar maatstaven van de redelijkheid en billijkheid buiten toepassing gelaten dienen te worden. Deze twee uitspraken zijn gekozen, omdat dit de meest recente én uitgebreide uitspraken zijn op rechtspraak.nl.

Hieronder worden de topics genoemd en wordt er een korte uitleg bij gegeven. Bij de beantwoording van de twee volgende deelvragen wordt er ook gebruik gemaakt van een jurisprudentieonderzoek. Hier worden dezelfde topics gebruikt. De topics en de uitleg daarvan worden daarom alleen op deze plek besproken.

De topics zijn:

- **Standaard:** Deze topic heeft betrekking op de omstandigheid of er een modelhuurovereenkomst is gebruikt of dat de verhuurder of een derde zelf een huurovereenkomst heeft gemaakt.
- **Pré contractuele fase:** Deze topic heeft betrekking op de communicatie tussen partijen in aanloop naar de keuze van het huurobject.
- **Contractuele fase:** Deze topic heeft betrekking op de toezending van concept huurovereenkomst tot en met aan de ondertekening van de huurovereenkomst
- **Gebruikte termen:** Deze topic heeft betrekking op de wel óf juist niet gebruikte bewoordingen in de huurovereenkomst.

- **Overige omstandigheden verhuurder:** Deze topic heeft betrekking op de overige omstandigheden van de verhuurder en huurder waar de rechter bij de beoordeling rekening mee houdt.

Deelvraag 5: Onder welke feiten en omstandigheden oordeelt de rechter dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?

Er zijn zes uitspraken in eerste aanleg geselecteerd waar er een geschil was over de vraag of er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of een tijdelijke huurovereenkomst is overeengekomen. De rechter oordeelde in deze uitspraken dat er sprake is van de tweede variant. Er zijn uitspraken van 2017 tot en met heden geselecteerd. Dit probleem deed zich pas vanaf 2017 voor, omdat in 2016 pas de tijdelijke huurovereenkomst werd geïntroduceerd. De zes geselecteerde uitspraken zijn de enige uitspraken waar er een geschil was over de uitleg van een huurovereenkomst, waar de rechter oordeelde dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur én die passen bij de gekozen topics. Ook waren er nog uitspraken waar de rechter oordeelde dat er sprake was van een tijdelijke huurovereenkomst, maar deze uitspraken konden niet in het jurisprudentieonderzoek meegenomen worden. Deze uitspraken pasten niet bij de topics.

Deelvraag 6: Wat blijkt uit een vergelijkend onderzoek tussen uitspraken van de rechters in eerste aanleg en hoger beroep aangaande niet eenduidige huurovereenkomsten?

De opdrachtgever gaf aan het interessant te vinden om onderzoek te doen naar uitspraken van gerechtshoven. Zo kan er onderzocht worden of de rechters in tweede aanleg met andere feiten en omstandigheden rekening houden bij beoordeling of er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of een tijdelijke huurovereenkomst. Dit is interessant voor de rechtsontwikkeling over dit onderwerp.

Voor het beantwoorden van deze deelvraag zijn er zes uitspraken geselecteerd. In vier uitspraken moest de vraag beantwoord worden of er sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of een tijdelijke huurovereenkomst. Tevens zijn er nog twee uitspraken meegenomen waar er te laat was aangezegd en de vraag beantwoord moest worden of de rechtsgevolgen van een te late aanzegging naar maatstaven van de redelijkheid en billijkheid buiten toepassing gelaten dienen te worden. Deze zes uitspraken zijn geselecteerd, omdat er op rechtspraak.nl geen andere uitspraken van het gerechtshof te vinden waren die bij de topics passen. De uitspraken dienen wel bij de topics passen, anders wordt de vergelijking met de voorgaande deelvragen lastig. De uitspraken zijn van het jaartal 2021 tot en met heden. Er zijn uitspraken van het gerechtshof vanaf 2021 te vinden, omdat het praktijkprobleem zich pas vanaf 2017 zich voordeed.

1.6 Leeswijzer

Het onderzoeksrapport is verdeeld in meerdere hoofdstukken. Het onderhavige hoofdstuk betreft de inleiding. In hoofdstuk 2, 3 en 4 wordt het juridisch kader van het huurrecht besproken. Er wordt onder andere besproken wat de verplichtingen van de huurder en verhuurder zijn, welke soort huurovereenkomsten er zijn en hoe deze beëindigd dienen te worden. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 5 het Haviltex-criterium uitgelegd. Alvorens dit criterium wordt uitgelegd, wordt er eerst besproken wat er speelde in de Haviltex-uitspraak. Vanaf hoofdstuk 6 worden de resultaten van het jurisprudentieonderzoek gepresenteerd. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 7 ingegaan op de eindconclusies van het onderzoek en wordt de centrale vraag beantwoord. Het onderzoeksrapport wordt afgesloten met hoofdstuk 8 waarin de aanbevelingen en het beroepsproduct te vinden zijn.

Hoofdstuk 2: De huurovereenkomst

2.1 Inleiding

Alvorens er wordt ingegaan op de huurovereenkomst en de daaraan verbonden rechtsgevolgen, wordt er eerst een uitleg gegeven over het huurrecht in het algemeen.

Het huurrecht is geregeld in boek 7, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek. De huurrechtbepalingen zijn te vinden vanaf art. 7:201 BW tot en met art. 7:310 BW. Het huurrecht kent een gelaagde structuur en is derhalve verdeeld in verschillende huurregimes. Deze regimes bestaan uit de algemene bepalingen (art. 7:201 t/m 7:231 BW), de bepalingen voor woonruimtes (art. 7:232 t/m 7:282 BW), de bepalingen voor de bedrijfsruimtes (art. 7:290 t/m 7:310 BW) en de bepaling voor de overige (bedrijfs)ruimtes (art. 7:230a BW). Indien er titel 4 van boek 7 niet van de algemene regels wordt afgeweken, zijn de algemene regels van boek 3 en 6 dus van toepassing.³

Zoals net aangehaald, wordt er eerst op het algemene gedeelte ingegaan alvorens het specifieke gedeelte van het huurrecht wordt besproken. De specifieke bepalingen richten zich onder andere op woon- of bedrijfsruimtes. Zo wordt er in het algemene gedeelte gesproken over de opzegging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In het specifieke gedeelte over de woonruimtes, wordt er verder op de opzegging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ingegaan. De opzegging van woonruimtes wordt besproken in paragraaf 2.5.

2.2 De huurovereenkomst

De huurovereenkomst is een bijzondere huurovereenkomst en is dus opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.⁴ Bij een huurovereenkomst contracteren er twee partijen, de verhuurder en de huurder, voor de toepasselijkheid van een bepaald rechtstelsel.⁵ De verhuurder wordt hierbij gezien als de professionele partij en de huurder als de zwakkere partij.⁶ Dientengevolge zijn er veel publiekrechtelijke bepalingen opgenomen ter bescherming van de huurder ten opzichte van de verhuurder.⁷

Voordat er wordt ingegaan op de verplichtingen die een huurovereenkomst met zich meebrengt, dient er gekeken worden of er sprake is van een huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 BW. De definitie van de huurovereenkomst luidt als volgt:

³ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 10.

⁴ Heering, *WR* 2021, p. 102-108.

⁵ Kaar & Westrhenen, *WR* 2016, p. 42-56.

⁶ Samim 2022, p. 17.

⁷ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2020, p. 1.

‘Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.’

Er moet dus nagegaan worden of er aan de vereisten van voornoemd artikel wordt voldaan, te weten de ingebruikneming van een zaak of een gedeelte daarvan en de voldoening van een tegenprestatie. Voor het bestaan van een huurovereenkomst moet de verbintenis voldoende bepaalbaar zijn.⁸ Als de verbintenis niet voldoende bepaalbaar is, kan er geen sprake zijn van een huurovereenkomst.^{9 10}

2.2.1 Huurregimes

In de inleiding van dit hoofdstuk is benoemd dat er verschillende huurregimes zijn. Op basis van het soort huurobject dient men de regels uit het juiste huurregime toe te passen.¹¹ Vanzelfsprekend worden de huurrechtbepalingen over woonruimtes op woonruimtes toegepast en niet op roerende zaken.

Huurders die een woonruimte huren, hebben aanzienlijk meer rechten dan huurders van roerende zaken, zoals een auto.¹² De reden hiervoor is dat de huurrechtbepalingen over woonruimtes veelal (semi)dwingend van aard zijn.¹³ Dat betekent dat de verhuurder niet ten nadele van de huurder mag afwijken.¹⁴ De verhuurder heeft bij een huurovereenkomst voor een woonruimte dus minder vrijheid om te contracteren wat hij wil, dan bij een huurovereenkomst voor een roerende zaak.

Toch zijn niet alle huurrechtbepalingen (semi)dwingend van aard. Zo is art. 7:244 BW regelend van aard.¹⁵ In dit artikel is te lezen dat de huurder van een zelfstandige woonruimte die in die woning zijn hoofdverblijf heeft, bevoegd is om een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven. Van dit artikel mag worden afgeweken. De verhuurder kan onderhuur dus contractueel uitsluiten.

2.3 Rechtsgevolgen huurovereenkomst

Nadat partijen een huurovereenkomst zijn overeengekomen, zijn beide partijen gebonden aan de rechtsgevolgen van deze overeenkomst.¹⁶ De verhuurder en huurder hebben beide verplichtingen

⁸ *Kamerstukken II*, 1998/98, 26089, nr. 3, p. 11.

⁹ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2020, p.27.

¹⁰ Hoge Raad 6 maart 1964, NJ 1964/215 (Dorvo/Herngreen).

¹¹ Kloosterman, Rossel & Rozeboom, p. 8.

¹² Samim 2022, p. 30.

¹³ Samim 2022, p. 31.

¹⁴ Barkhuysen e.a. 2022, par. 1.4.2.1.

¹⁵ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 70.

¹⁶ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/11.

jegens elkaar. Deze verplichtingen gelden voor alle huurobjecten, doch er wordt – gelet op het onderzoek – uitsluitend woonruimte bedoeld.

Vaak gebruikt de verhuurder ROZ huurovereenkomsten voor de verhuur van een woon- of bedrijfsruimte. Dit zijn modelovereenkomsten die door de Raad voor Onroerende Zaken zijn ontwikkeld.¹⁷ Indien partijen een ROZ-contract zijn aangegaan, maken de algemene bepalingen, tevens opgesteld door de ROZ, deel uit van de overeenkomst. Gezien het praktijkprobleem is alleen de modelovereenkomst voor de woonruimte bijgevoegd als bijlage IV. Zoals net aangehaald, zijn partijen bij ondertekening van de overeenkomst, uitzonderingen daargelaten, een verplichting jegens elkaar aangegaan. Partijen zijn in beginsel verplicht zich te houden aan de bepalingen zoals overeengekomen in de huurovereenkomst. Uiteraard zijn partijen ook nog steeds verplicht tot naleving van de bepalingen uit de wet met betrekking tot de verhuur en huur van woonruimtes.

2.3.1 Verplichtingen verhuurder

In veel huurovereenkomsten staan verplichtingen opgesomd die verhuurder en huurder in acht moeten nemen bij het aangaan van een huurovereenkomst en die voortvloeien uit de wet.¹⁸ Zoals in de vorige paragraaf besproken, is de verhuurder bij het aangaan van een huurovereenkomst verplicht zich te houden aan de huurrechtbepalingen uit boek 7. De hoofdverplichtingen die in boek 7 zijn opgenomen, worden in deze paragraaf besproken. De verplichtingen van de verhuurder zijn vooral gericht op het verschaffen van het woon- en gebruiksgenot voor de huurder.¹⁹ De twee belangrijkste verplichtingen zijn het ter beschikking stellen van het gehuurde en het verhelpen van de mogelijke gebreken.²⁰

In art. 7:203 BW staat beschreven:

‘De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.’

De verhuurder is op basis van dit artikel verplicht tot het verschaffen van woon- of gebruiksgenot. Tevens is hij op basis hiervan verplicht de zaak te laten dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. Het gaat hier om de mogelijkheid voor de huurder de zaak feitelijk, dat wil zeggen daadwerkelijk, te gebruiken’.²¹

Om te voorkomen dat de huurder verstoord wordt in zijn woon- of in het gebruiksgenot, heeft de verhuurder de verplichting tot het verhelpen van gebreken. De gebrekenregeling is opgenomen in art.

¹⁷ ‘Raad voor Onroerende Zaken’, roz.nl.

¹⁸ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/26.

¹⁹ *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 12-13.

²⁰ Duijnste-van Imhoff 2016, p. 19.

²¹ Hoge Raad 23 februari 2018, *NJ* 2018/180.

7:204 tot en met 7:210 BW. Deze regels over de gebrekenregeling zijn uitsluitend bij woonruimtes dwingend van aard. De wetgever motiveert het dwingend karakter door te verwijzen naar een algemeen volkshuisvestelijk belang van een goed onderhouden woningvoorraad en de wens om de kwaliteit van het huurwoningenbestand zo veel mogelijk op peil te brengen.²²

In art. 7:206 lid 1 BW staat beschreven:

‘De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.’

Deze verplichting bestaat niet jegens een kleine herstelling. Wat een kleine herstelling is, staat beschreven in het Besluit kleine herstellingen.²³ Indien de verhuurder zich niet houdt aan zijn verplichting om een gebrek te helpen, dan heeft de huurder onder andere het recht om aanspraak te maken op een vermindering van de huurprijs.²⁴ Dit wordt gelet op het praktijkprobleem van het onderzoek niet verder besproken.

2.3.2 Verplichtingen huurder

Evenals de verhuurder heeft de huurder ook verplichtingen. Deze staan beschreven in afdeling 3 van titel 7.4 BW. Voor zover relevant: de verplichtingen betreffende het voldoen van de tegenprestatie en betreffend de gebreken aan het gehuurde. Deze twee hoofdverplichtingen staan beschreven in art. 7:212 en art. 7:213 BW.

In art. 7:212 BW staat beschreven:

‘De huurder is verplicht de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen.’

Deze verplichting ziet op het voldoen van de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen.²⁵ Veelal is er een huurprijs als tegenprestatie overeengekomen.²⁶ De verplichting ziet ook op het voldoen van overige kosten, zoals servicekosten.²⁷

²² Kamerstukken II, 1999/00, 26089, nr. 6, p. 6-9.

²³ Stb. 2003, 168.

²⁴ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/.264.

²⁵ Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3. p. 23.

²⁶ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/65.

²⁷ Samim 2022, p. 111.

Tevens is de huurder verplicht zich te gedragen als goed huurder. Deze verplichting vloeit voort uit art. 7:213 BW. In dit artikel staat beschreven:

‘De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.’

Wat gedefinieerd is als een gebrek, staat beschreven in art. 7:204 lid 2 BW. Hierin staat:

‘Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.’

Het niet gedragen als goed huurder kan onder andere betrekking hebben op handelen in strijd met de Opiumwet.²⁸ Naast bovengenoemde verplichtingen, heeft de huurder ook nog andere verplichtingen.

In art. 7:215 lid 1 BW staat namelijk beschreven:

‘De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.’

Deze verplichting bestaat niet indien het gaat om zogenoemde kleine herstellingen.²⁹ In art. 7:217 BW staat daarom ook het volgende beschreven:

‘De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.’

2.4 Huurbescherming

Indien de huurder zich aan zijn verplichtingen houdt, geniet de huurder huurbescherming. Deze bescherming bestaat uit huur- en huurprijsbescherming. De huurbescherming ziet onder andere op de opzeggingsvereisten die een verhuurder moet aanvoeren bij beëindiging van de huurovereenkomst.³⁰

²⁸ Rechtbank Rotterdam, 20 maart 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:2342.

²⁹ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/108.

³⁰ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/413.

De huurprijsbescherming ziet onder andere op de toetsing van een (te hoge) huurprijs.³¹ Derhalve wordt de opzegging en de toetsing van de aanvangshuurprijs van een woonruimte besproken. Er is voor gekozen om de opzegging en toetsing aanvangshuurprijs van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd te bespreken, omdat deze huurovereenkomst als de norm wordt gezien.³²

2.5 Opzegging

Ingevolge art. 7:228 lid 2 jo. art. 7:271 lid 2 BW kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor een woonruimte door beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.^{33 34}

Bij de opzegging dienen de opzegtermijnen van art. 7:271 lid 5 BW in acht te worden gehouden.³⁵ De huurder mag op grond van art. 7:271 lid 5 sub a BW niet eerder dan drie maanden en korter dan één maand opzeggen. Voor de huurder bedraagt de opzegtermijn doorgaans een maand, omdat maandelijks huurbetaling gebruikelijk is.³⁶ De verhuurder mag op grond van art. 7:271 lid 5 sub b BW niet korter dan drie maanden en niet langer dan zes maanden opzeggen.³⁷ Op grond van art. 7:271 lid 5 jo. art. 7:271 lid 7 BW mag hiervan niet worden afgeweken.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst wil opzeggen, dient hij bij huurder op grond van art. 7:272 BW een verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst te doen. Als de huurder niet met het verzoek akkoord gaat, zal de verhuurder een vordering bij de rechter moeten indienen.³⁸ De rechter zal dan het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen moeten vaststellen.

De rechter kan de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst uitsluitend toewijzen indien er sprake is van een wettelijke toewijzingsgrond. De wettelijke toewijzingsgronden vormen een belangrijke fundering voor de huurbescherming. Deze wettelijke toewijzingsgronden staan benoemd in art. 7:274 lid 1 sub a t/m f BW. Voorbeelden hiervan zijn dat de huurder zich niet als goed huurder heeft gedragen (sub a) en dat de verhuurder het verhuurde nodig heeft voor dringend eigen gebruik (sub c). Indien er geen wettelijke toewijzingsgrond aan de orde is, zal de huurovereenkomst in beginsel niet opgezegd kunnen worden.

³¹ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2020, p. 147.

³² *Kamerstukken II*, 2015/16, 34373, nr. 3.

³³ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/413.

³⁴ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2020, p. 218.

³⁵ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2022, p. 218.

³⁶ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2020, p.

³⁷ Kloosterman, Rossel & Rozenboom 2022, p. 218.

³⁸ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/409.

2.5.1 Beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid

In uitzonderlijke situaties is het mogelijk dat de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, zoals genoemd in art. 6:248 lid 2 BW, als corrigerend instrument kan worden gebruikt.³⁹

De wettelijke regeling dient buiten toepassing te blijven voor zover die toepassing in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Aan een dergelijk beroep hangen zware motiveringseisen. Voor een succesvol beroep dient de verhuurder voldoende feiten en/of omstandigheden moeten stellen en aannemelijk maken.⁴⁰

Een dergelijk geval deed zich voor in onderhavig geval.⁴¹ Verhuurder en huurder waren een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW aangegaan. De verhuurder had niet tijdig aangezegd, namelijk twee dagen te vroeg, waardoor er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstond. De aanzegtermijn is dwingend van aard. Dat betekent dat er niet van deze termijn afgeweken mag worden. Toch kan een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid hier uitkomst bieden.

Zo ook in aangehaalde uitspraak. De verhuurder deed een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. De rechter ging mee met verhuurder. Er was sprake van een (zeer) geringe afwijking. De rechter oordeelde dat de huurder, ondanks door de te vroege aanzegging, moest weten dat de huurovereenkomst zou eindigen. Overige omstandigheden waar de rechter rekening mee hield was dat verhuurder geen commerciële partij was.

2.6 Toetsing aanvangshuurprijs

Een ander aspect van de huurbescherming ziet op de huurprijsbescherming. De huurprijsbescherming ziet op de mogelijkheid om de overeengekomen huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie.⁴² De huurder kan de huurprijs laten toetsen als de prijs niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning.⁴³ Ook de huurder in de geliberaliseerde sector kan de aanvangshuurprijs laten toetsen. Dit vloeit voort uit art. 7:247 jo. art. 7:249 BW.

De huurder heeft op grond van art. 7:249 BW de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie. In lid 1 van voornoemd artikel is te lezen dat de huurder tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop de huur voor de eerste keer is aangegaan de aanvangshuurprijs kan

³⁹ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2022, p. 229.

⁴⁰ Hoge Raad 19 april 1996, NJ 1996, 684, IJsselmuiden/Brouwers

⁴¹ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 22 februari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:1345.

⁴² Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/248.

⁴³ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/248.

toetsen. De Huurcommissie kijkt bij de toetsing naar de redelijkheid van de aanvangshuurprijs. Dit is te lezen in art. 11 lid 5 UHW.

Bij de beoordeling van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs moet er gekeken worden naar de maximale huurprijsgrens. Deze wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingsstelsel.⁴⁴ Hoe meer punten een woning krijgt, hoe hoger de maximale huurprijs mag zijn.⁴⁵ Indien de Huurcommissie een verlaging van de aanvangshuurprijs redelijk acht, wordt de huurprijs verlaagd vanaf het begin van de huurovereenkomst. De verhuurder dient het te veel gevraagde bedrag dus terugbetalen vanaf de start van de huurovereenkomst.

Bij het toetsen van de aanvangshuurprijs in de geliberaliseerde sector werkt het iets anders. De verhuurder dient uitsluitend het te veel gevraagde bedrag terug te betalen als het bedrag onder de liberalisatiegrens komt. Als blijkt dat het bedrag terecht is geliberaliseerd, spreekt de Huurcommissie uit dat de overeengekomen huurprijs redelijk is.⁴⁶ Dit vloeit voort uit art. 11 lid 4 UHW. Als het bedrag onder de liberalisatiegrens komt, wordt de huurbescherming van toepassing verklaard én moet de verhuurder het te veel gevraagde bedrag terugbetalen.⁴⁷

2.7 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is de huurovereenkomst met de daaraan verbonden rechtsgevolgen besproken. De meeste huurrechtbepalingen zijn (semi)dwingend van aard. Toch zijn niet alle bepalingen (semi)dwingend van aard. De verhuurder mag onder andere afwijken van art. 7:244 BW. In dit artikel staat beschreven dat de huurder van een zelfstandige woonruimte die in die woning zijn hoofdverblijf heeft, bevoegd is om een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven. Aangezien dit artikel niet (semi)dwingend van aard is, mag de verhuurder onderhuur contractueel uitsluiten.

Vervolgens zijn de rechtsgevolgen van het aangaan van een huurovereenkomst besproken. De verhuurder en huurder hebben verplichtingen jegens elkaar. De hoofdverplichting van de verhuurder is het verschaffen van woon- en gebruiksgenot en de hoofdverplichting van de huurder is het voldoen van een tegenprestatie.

In ruil voor het voldoen van de tegenprestatie, ontvangt de huurder bescherming. Deze bescherming bestaat uit huur- en huurprijsbescherming. De huurbescherming ziet op de opzeggingsgronden die bij het beëindigen van de huur moeten worden aangevoerd en de huurprijsbescherming ziet op de mogelijkheid om de huurprijs te laten toetsen.

⁴⁴ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 147.

⁴⁵ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 148.

⁴⁶ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 146.

⁴⁷ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 148.

Hoofdstuk 3: De verschillende soorten huurovereenkomsten woonruimte

3.1 Inleiding

Het huurrecht voor woonruimtes kent twee typen looptijden, waaronder de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en bepaalde tijd. Binnen deze twee categorieën zijn er diverse varianten te onderscheiden.

In het kader van het beginsel van contractsvrijheid staat het een ieder vrij wel of niet een overeenkomst aan te gaan; een overeenkomst aan te gaan met wie men wil; de inhoud, de werking en de voorwaarden van een overeenkomst naar eigen inzicht te bepalen; deze wel of niet aan een vorm te binden en/of deze aan de bepalingen van een gekozen wetgeving te onderwerpen.⁴⁸ Echter, niet alles mag in een huurcontract overeengekomen worden. De meeste huurrechtbepalingen zijn immers (semi)dwingend van aard.⁴⁹

Gezien de contractvrijheid is een ieder, uiteraard binnen de lijnen van het recht, bevoegd een huurovereenkomst aan te gaan. Zo ook een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur en een tijdelijke huurovereenkomst. Deze twee huurovereenkomsten zullen in het licht van het praktijkprobleem worden besproken.

3.2 De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur

Partijen kunnen in beginsel een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd overeenkomen. Hierbij is de einddatum niet vastgesteld en kunnen elk van de partijen de overeenkomst opzeggen wanneer gewenst. Indien er een minimumduur wordt overeengekomen, kan de huurder in deze periode de huurovereenkomst niet opzeggen.⁵⁰ Veelal wordt er een minimumduur van één jaar overeengekomen.⁵¹ Na deze periode zijn partijen vrij om de huurovereenkomst op te zeggen.

Voor verhuurders is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur vaak wenselijk. Hij verkrijgt hiermee in eerste instantie zekerheid over de te ontvangen huurpenningen. Daarnaast heeft de verhuurder de zekerheid dat de huurder voor deze periode gebonden is, omdat er een opzeggingsverbod geldt.

⁴⁸ Asser/Sieburgh 6-III 2018/41.

⁴⁹ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/178.

⁵⁰ Veldman, *WR* 2021, p. 119-123.

⁵¹ Groot & Verhoeven, *WR* 2017, p. 171-177.

Sommige verhuurders willen mutaties voorkomen en komen derhalve een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur overeen. Deze groep verhuurders acht het onwenselijk als er telkens tijdelijke huurovereenkomsten worden overeengekomen. Bij het aangaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur heeft de verhuurder, zoals net benoemd, zekerheid dat er voor een lange tijd huur wordt betaald.

De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd staat beschreven in art. 7:228 lid 2 jo. art. 7:271 lid 2 BW. De variant op de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, namelijk de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur, is niet opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

De regels voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zijn van toepassing op een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. De opzegging en de toetsing van de aanvangshuurprijs die in het vorige hoofdstuk besproken zijn, hebben dus ook betrekking op een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur.

3.2.1 Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur wel mogelijk?

Hoewel de praktijk regelmatig gebruik maakt van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur, lijkt er op het eerste gezicht geen wettelijke grondslag te zijn voor een dergelijke overeenkomst.⁵²

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur kan de huurder in een vastgestelde periode niet de huurovereenkomst opzeggen. Er wordt afgeweken van de opzegmogelijkheid van de huurder. Maakt dat een huurovereenkomst met minimumduur nietig? Nee.

Er mag niet van de opzegtermijnen, zoals vastgesteld in art. 7:271 BW, worden afgeweken. Het artikel over de opzegtermijnen is immers dwingend van aard. Bij de behandeling van het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt merkte de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken op dat art. 7:271 lid 7 BW dwingend recht is, en daarmee enige afwijking nietig is.⁵³ Echter, er wordt niet afgeweken van de opzegtermijn. De opzegmogelijkheid van huurder wordt (tijdelijk) uitgesloten. Er wordt dus niet afgeweken van de opzegtermijn.

Daarnaast heeft de toenmalige minister van Wonen en Rijksdienst, de heer Blok, aanvullende vragen beantwoord.⁵⁴ Deze minister gaf aan dat er toch, na de invoering van de WDH, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur overeengekomen kan worden. Tevens gaf hij aan dat met de

⁵² Veldman, *WR* 2021, p. 119-123.

⁵³ *Kamerstukken II*, 29453, nr. 437.

⁵⁴ *Aanhangsel Handelingen II* 2016/16, nr. 653.

introductie van de tijdelijke huurovereenkomst niet de bedoeling was afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder verhuurders van het hanteren van een minimumduur.⁵⁵

3.3 Huurovereenkomst bepaalde tijd

Voor de invoering van de WDH bestonden er verschillende mogelijkheden om een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten. Zo kon er een woning verhuurd worden op grond van tussenhuur, de Leegstandwet, doelgroepenhuur, vakantiehuur, short stay en tijdelijke verhuur op grond van art. 7:271 lid 1 BW. Deze mogelijkheden bestaan vandaag de dag nog steeds. Gezien het praktijkprobleem wordt de tijdelijke verhuur op grond van art. 7:271 lid 1 BW het meest uitvoerig besproken.

3.3.1 Tussenhuur

Een mogelijkheid voor bepaalde huur is het zogenoemde tussenhuur. Er kan tussenhuur overeengekomen worden bij afwezigheid van de eigenaar of huurder. De tussenhuur loopt tot het moment dat de eigenaar of huurder weer terugkeert naar de woning.⁵⁶

In de overeenkomst dient de begin- en einddatum genoemd te zijn. Uiteraard dient er bepaald te zijn dat het gaat om tussenhuur. Tevens dient de reden voor tussenhuur vermeld te zijn. Bij het einde van de huurovereenkomst dient de verhuurder de overeenkomst op te zeggen. De wettelijke regels omtrent opzegging dienen dus in acht te worden gehouden. De rechter zal, bij de weigering van huurder, de opzegging toewijzen indien er een uitdrukkelijk opzeggingsbeding is overeengekomen.⁵⁷ Ingevolge art. 7:274 lid 1 onder b BW is de rechter verplicht deze vordering toe te wijzen, behalve als de verhuurder geen belang heeft bij de ontruiming.

Het is dus van belang dat de verhuurder geen tussenhuurclausule opneemt in een tijdelijke huurovereenkomst. Doet hij dit wel, kan dit betekenen dat de verhuurder de wettelijke regels omtrent opzegging in acht moet houden.

3.3.2 De tijdelijke huurovereenkomst woonruimte

Partijen kunnen sinds de invoering van de WDH een tijdelijke huurovereenkomst overeenkomen.⁵⁸ De Raad voor Onroerende Zaken heeft in 2017 een model voor een huurovereenkomst woonruimte

⁵⁵ *Aanhangsel Handelingen II* 2016/16, nr. 653.

⁵⁶ Langeloo, *WR* 2016/6, p. 73-85.

⁵⁷ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 232.

⁵⁸ Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020, p. 136.

vastgesteld. De verhuurder kan met deze huurovereenkomst een tijdelijke huurovereenkomst zoals bedoeld in art. 7:271 lid 1 BW overeenkomen.

Deze huurovereenkomst verbindt de verhuurder en huurder aan de huurrechtbepalingen zoals omschreven in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de andere bepalingen zoals opgenomen in de overeenkomst.⁵⁹ Vanzelfsprekend zijn er bedingen opgenomen over onder andere de aanzegging, de betalingsverplichting en de huurprijswijziging.

In paragraaf 3.2.1.3 en 3.2.1.4 worden de wijze van opzegging en de toetsing van de aanvangshuurprijs besproken. Er is gekozen om deze twee aspecten te bespreken, omdat deze twee aspecten erg verschillen in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur en een tijdelijke huurovereenkomst.

3.3.2.1 Introductie tijdelijke huurovereenkomst woonruimte

Op 1 juli 2016 is de WDH 2015 ingevoerd.⁶⁰ Deze nieuwe wetgeving had drie pijlers: huursombenadering, een nieuwe regeling inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging en meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.⁶¹

Het doel van de WDH is de bevordering van de flexibiliteit op de huurmarkt en de prijs-kwaliteitsverhouding verbeteren en daarmee een belangrijke impuls geven aan een betere doorstroming op de huurwoningmarkt en het bestrijden van scheefheid.⁶²

Om dit doel te bereiken is het stelsel voor de tijdelijke verhuur uitgebreid. De zogenoemde tijdelijke huurovereenkomst is sinds de invoering van de WDH in het leven geroepen. Art. 7:271 lid 1 BW maakt het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan. Bij een zelfstandige woonruimte mag een tijdelijke huurovereenkomst twee jaar duren en bij een onzelfstandige woonruimte vijf jaar. Vaak wordt er een tijdelijke huurovereenkomst met een contractduur van twee jaar overeengekomen.⁶³

De verhuurder kan op grond van art. 7:271 lid 1 BW maar één keer een tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde huurder overeenkomen. Gaat de verhuurder toch nogmaals een tijdelijke huurovereenkomst aan met dezelfde huurder, dan wordt de huurovereenkomst aangemerkt als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Dit staat beschreven in art. 7:230 BW.

De toenmalige minister van Wonen en Rijksdienst gaf bij de totstandkoming van de wet aan niet te verwachten dat de verhuurders er voor zullen kiezen hun woningen voortaan alleen nog voor korte tijd

⁵⁹ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/11.

⁶⁰ *Stb.* 2016, 159.

⁶¹ Groot & Verhoeven, *WR* 2017, p. 171-177.

⁶² *Kamerstukken II*, 2015/16, 34373, nr. 3.

⁶³ Lijzenga & Setten 2021, p. 16.

aan steeds verschillende huurders te verhuren.⁶⁴ De minister had niet verwacht dat verhuurders telkens met nieuwe huurders een tijdelijke huurovereenkomst zouden overeenkomen.

3.3.2.2 Toekomst tijdelijke huurovereenkomst woonruimte

Op 7 juli 2021 kwam de Tweede Kamer met een nieuw wetsvoorstel om de tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen.⁶⁵ Na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, zouden onder andere tijdelijke huurovereenkomsten voor de duur van drie jaar overeengekomen kunnen worden en kunnen bestaande tijdelijke huurovereenkomsten verlengd worden tot een duur van drie jaar. Ook zou een periode overeengekomen kunnen worden waarbinnen de huurder niet kan opzeggen.⁶⁶ Dit wetsvoorstel is echter door beide kamers afgewezen. De maximale duur voor een tijdelijke huurovereenkomst blijft (vooralsnog) twee jaar voor zelfstandige woonruimtes en vijf jaar voor onzelfstandige woonruimtes.

3.3.2.3 Geen huurbescherming bij einde huurovereenkomst

Zoals eerder kort aangehaald, heeft de huurder bij een tijdelijke huurovereenkomst vrijwel geen huurbescherming. De verhuurder hoeft bij de beëindiging van de huurovereenkomst geen opzeggingsgrond aan te voeren. Iets wat voor de verhuurder erg aantrekkelijk is, omdat in vele gevallen het lastig is om een opzeggingsgrond hard te maken.

Hetzelfde als bij de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, wordt er ook bij een tijdelijke huurovereenkomst als eerste in het algemene gedeelte gekeken. Ook hierbij wordt er als eerste gekeken naar art. 7:228 BW.

In art. 7:228 lid 1 BW is te lezen dat:

‘Een huur voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.’

Hieruit kan worden opgemaakt dat de huur wordt beëindigd indien de tijd is verstreken. Een opzegging is dan niet nodig. Op grond van art. 7:271 lid 1 BW is art. 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing als er tijdig wordt aangezegd. De aanzegtermijn ligt tussen de één en drie maand(en) voor de einddatum van de huur. Ook is in dit artikel te lezen dat indien de verhuurder niet in dat tijdvak aanzegt, de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd.

Er zijn verschillende manieren hoe de verhuurder de huurder kan aanzeggen. Op grond van art. 7:271 lid 1 BW dient het einde van de huurovereenkomst schriftelijk te worden aangezegd. Ingevolge de

⁶⁴ *Kamerstukken II*, 2015/16, 34373, nr. 3, p. 9.

⁶⁵ *Stb.* 2021, 425.

⁶⁶ *Kamerstukken II*, 2021/22, 35951, nr. 6.

ontvangsttheorie, genoemd in art. 3:37 BW, dient de kennisgeving de huurder te hebben bereikt.⁶⁷ De bewijslast ligt aan de kant van de verhuurder. Het is dus verstandig om de schriftelijke aanzegging per aangetekende brief of exploit te versturen. Toch wordt een bericht via WhatsApp wordt ook gezien als schriftelijke aanzegging zoals genoemd in art. 7:271 lid 1 BW.⁶⁸

3.3.2.4 Toetsing aanvangshuurprijs

Zoals in paragraaf 2.6 besproken, heeft de huurder bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur zes maanden na het ingaan van de huurovereenkomst de tijd om een verzoek over de toetsing van de aanvangshuur in te dienen.⁶⁹ Dit verzoek dient ingediend te worden bij de Huurcommissie.⁷⁰

Bij een tijdelijke huurovereenkomsten gelden er andere termijnen. Ingevolge art. 7:249 lid 2 BW kan de huurder de aanvangshuurprijs van de eerste aangegane overeenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW voor de duur van twee jaar of korter bij de Huurcommissie laten toetsen. De huurder heeft hier zes maanden de tijd voor na het eindigen van de tijdelijke huurovereenkomst.

De toetsing van de aanvangshuurprijs ziet niet op de mogelijk opvolgende huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.⁷¹ De huurder kan dus tot maximaal twee en een half jaar na het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst de aanvangshuurprijs laten toetsen. Kortom: de huurder heeft de mogelijkheid om zes maanden nadat de aanvangstermijn is beëindigd de aanvangsprijs te toetsen.

3.4 Tussenconclusie

In voorgaand hoofdstuk zijn er twee soorten huurovereenkomsten uitvoerig besproken, namelijk de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur en de tijdelijke huurovereenkomst. De mogelijkheid tot het sluiten van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur is als eerste besproken. Hierna kwamen de aspecten van een dergelijke huurovereenkomst aan bod, te weten de opzegging en de toetsing van de aanvangshuurprijs. De opzegging en de toetsing van de aanvangshuurprijs van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur verlopen op dezelfde wijze als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Daarom is er in dit hoofdstuk de link gelegd naar hoofdstuk 2 waar de opzegging en de toetsing van de aanvangshuurprijs ook zijn besproken.

⁶⁷ Asser/Lutjens 7-XI 2019/548.

⁶⁸ Rechtbank Rotterdam, 11 oktober 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:9923.

⁶⁹ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/248.

⁷⁰ 'Huurcommissie', huurcommissie.nl.

⁷¹ Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/251.

Tevens is de tijdelijke huurovereenkomst besproken. Kenmerkend voor een tijdelijke huurovereenkomst is dat de verhuurder geen tweede tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde huurder overeen mag komen. Dit is ook niet mogelijk als de duur van de overeenkomst nog onder de twee of vijf jaar zit. Indien de verhuurder dit wel doet, wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd.

De verhuurder moet waakzaam op de omstandigheid om geen tussenhuurclausule in de tijdelijke huurovereenkomst op te nemen. Doet hij dit wel, kan dit betekenen dat hij bij de overeenkomst moet opzeggen en derhalve een opzeggingsgrond moet aanvoeren.

Een tijdelijke huurovereenkomst hoeft niet opgezegd te worden, maar wel te worden aangezegd. De aanzegging dient schriftelijk gedaan te worden. Dit kan per exploit, aangetekende brief, maar ook via een Whatsappbericht. Vervolgens is de mogelijkheid tot toetsing van de aanvangshuurprijs besproken. Over de verschillen tussen beide overeenkomsten wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

Hoofdstuk 4: Knelpunt praktijkprobleem

De verschillende aspecten en kenmerken van beide huurovereenkomsten zijn besproken. Ter verduidelijking worden de verschillen tussen beide huurovereenkomsten opgesomd. Uiteraard zijn er meer verschillen tussen beide overeenkomsten, maar gezien het praktijkprobleem worden uitsluitend deze verschillen besproken.

De verschillen tussen beide huurovereenkomsten zijn groot. Deze verschillen zijn zeker voor de verhuurder van groot belang. Het grootste verschil tussen de twee huurovereenkomsten zit hem in de huurbescherming.

Bij een tijdelijke huurovereenkomst heeft de huurder vrijwel geen huurbescherming en bij de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur heeft de huurder dat wel. Gezien het feit dat de huurder bij een tijdelijke huurovereenkomst geen huurbescherming heeft, hoeft de verhuurder de huurovereenkomst ook niet op te zeggen, maar aan te zeggen. De verhuurder hoeft geen wettelijke toewijzingsgrond aan te voeren. Uitsluitend een schriftelijke kennisgeving, tussen de drie en één maand(en) voor het einde van de huurovereenkomst, is voldoende. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur dient de verhuurder wel op te zeggen.

Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur kan de huurder in een bepaalde overeengekomen periode niet opzeggen. Dit mag pas weer als de minimumperiode voorbij is. Bij een tijdelijke huurovereenkomst mag de huurder wel tussentijds opzeggen en de verhuurder mag dat niet. Indien de tijdelijke huurovereenkomst overgaat in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben de verhuurder en huurder beide de mogelijkheid om de overeenkomst op te zeggen.

Ook is er een verschil in het toetsen van de aanvangshuurprijs. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur heeft de huurder zes maanden na het ingaan van de overeenkomst de tijd om de aanvangshuurprijs te toetsen. De huurder heeft bij een tijdelijke huurovereenkomst zes maanden na het eindigen van de tijdelijke overeenkomst de gelegenheid om de aanvangshuurprijs te toetsen. Dit laatste betekent dat de huurder bij de tijdelijke huurovereenkomst enkel de mogelijkheid heeft om de aanvangshuurprijs te laten toetsen van de tijdelijke huurovereenkomst. De toetsing is uitsluitend bedoeld voor tijdelijke huurovereenkomsten in de zin van art. 7:271 lid 1 BW die twee jaar of korter duren.

Deze toetsing geldt niet als de tijdelijke huurovereenkomst is overgegaan naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De toetsing van de aanvangshuurprijs kan dus maximaal twee en een half jaar na het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst ingediend worden.

Kortom, de belangrijke verschillen tussen de huurovereenkomsten zit in de huurbescherming. De huurder wordt bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur veel beter

beschermd. De huurder kan bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur niet zo maar uit een huurwoning gezet worden. Gezien de grote mate van huurbescherming, zal de huurder bij een onduidelijke huurovereenkomst zich eerder beroepen op de huurbescherming van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur.

Hoofdstuk 5: De juiste uitleg van een onduidelijke huurovereenkomst

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het Haviltex-criterium aan bod. In het Haviltex-arrest is een criterium geïntroduceerd hoe een onduidelijke overeenkomst uitgelegd dient te worden.

Een onduidelijke overeenkomst kan zich in allerlei situaties voordoen. Niet alleen in het huurrecht kan een onduidelijke overeenkomst zich voordoen. Ook zijn in het arbeidsrecht situaties denkbaar waar een onduidelijke (arbeids)overeenkomst uitgelegd dient te worden. Er kan bijvoorbeeld discussie ontstaan als een partij van mening is dat met een bepaalde clause iets anders is beoogd dan de tekst die de clause uitlegt, terwijl de wederpartij zich ‘vasthoudt’ aan de uitleg van de tekst.⁷²

5.2 Haviltex-arrest

De Hoge Raad deed in 1981 uitspraak in één van Nederlands meest klassieke arresten: het Haviltex-arrest. In deze zaak ontstond er onduidelijkheid over de vraag hoe een schriftelijk contract uitgelegd diende te worden. Ermes en Langerwef verkocht aan Haviltex een snijmachine. Partijen waren een koopovereenkomst overeengekomen waarin stond dat Haviltex de snijmachine voor het einde van het jaar mocht teruggeven. De koopovereenkomst zou dan ontbonden worden en Haviltex zou zijn geld terugkrijgen. Voor het einde van het jaar bracht Haviltex de machine terug met de gedachte dat hij het geld terug zou krijgen. Ermes en Langerwef accepteerde dit niet, omdat Haviltex geen reden voor teruggave en daarmee restitutie had. Ermes en Langerwef was van mening dat het recht van teruggave en restitutie Haviltex alleen toekwam als hier een gegronde reden voor was. Haviltex was van mening dat dit zo in de koopovereenkomst stond en dat hij derhalve recht op restitutie had. Het gerechtshof oordeelde dat Haviltex recht had op restitutie, omdat dit zo in de koopovereenkomst was overeengekomen. Ermes en Langerwef kon zich hierin niet vinden en heeft cassatie ingesteld. De zaak is door de Hoge Raad beslecht. De Hoge Raad oordeelde uiteindelijk in 1981 dat:

‘De vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van dat contract. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar

⁷² Bakker, Bb 2016/2.

*mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht.*⁷³

In deze uitspraak nam de Hoge Raad afstand van de gedachte dat er uitsluitend naar de taalkundige uitleg van de in een overeenkomst gebruikte bewoordingen gekeken moest worden.

Zoals in bovenstaande rechtsoverweging te lezen, heeft de Hoge Raad in 1981 geoordeeld dat er niet alleen naar de zuivere taalkundige uitleg gekeken dient te worden. Ook moet er worden gekeken wat partijen redelijkerwijs mochten toekennen en wat zij in de gegeven omstandigheden van elkaar mochten verwachten.

5.2.1 Haviltex-maatstaf in de praktijk

De Hoge Raad heeft het Haviltex-criterium meerdere keren herhaald. Ook is het Haviltex-criterium in andere uitspraken nader uitgewerkt. De Hoge Raad oordeelde bij de uitleg van een commerciële overeenkomst recentelijk het volgende:

*‘Ook indien bij de uitleg van een overeenkomst groot gewicht toekomt aan de taalkundige betekenis van de gekozen bewoordingen, kunnen de overige omstandigheden van het geval meebrengen dat een andere (dan de taalkundige) betekenis aan de bepalingen van de overeenkomst moet worden gehecht. Beslissend blijft immers de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.’*⁷⁴

Telkens wordt er gesproken over de partijbedoeling, maar hoe wordt deze dan bepaald? Een partijbedoeling kan subjectief en objectief zijn. Bij de subjectieve partijbedoeling is de totstandkomingsgeschiedenis van de overeenkomst een belangrijk punt. Er kan gekeken worden naar de onderhandelingen van de partijen en de opstelling van de partijen tijdens of na de contractsluiting.⁷⁵ Als door deze uitleg geen partijbedoeling kan worden vastgesteld, bijvoorbeeld door het ontbreken van de wil en gerechtvaardigd vertrouwen, wordt er gekeken naar de objectieve uitleg van de partijbedoeling. Hierbij wordt er gekeken naar het gebruik van woorden en de structuur van de overeenkomst en de verkeersopvattingen die partijen hieraan mochten toekennen.⁷⁶

⁷³ Hoge Raad, 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158.

⁷⁴ Hoge Raad, 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101, NJ 2013/214.

⁷⁵ Leber 2017, par. 5.2.5.3.1.

⁷⁶ Beenders & Meijer, AA 2013, p. 648.

5.3 Tussenconclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden hoe een onduidelijke overeenkomst op basis van literatuur uitgelegd dient te worden. Een onduidelijke huurovereenkomst doet zich niet alleen voor in het huurrecht, maar ook in andere rechtsgebieden zoals het arbeidsrecht. Aan de hand van het Haviltex-criterium kan zo'n onduidelijke overeenkomst uitgelegd worden. In het Haviltex-arrest is dit criterium ontwikkeld.

Voordat de Hoge Raad de uitspraak had gewezen, werd er uitsluitend gekeken naar de taalkundige uitleg van de in een overeenkomst gebruikte bewoordingen. Vanaf het moment dat het Haviltex-criterium werd geïntroduceerd, wordt er rekening gehouden met het voorgaande én wordt er rekening gehouden met hetgeen partijen redelijkerwijs mochten toekennen en wat zij in de gegeven omstandigheden van elkaar mochten verwachten.

Hoofdstuk 6: Resultaten van het praktijkprobleem

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het jurisprudentieonderzoek besproken. In het onderzoek zijn er drie deelvragen die door middel van jurisprudentieonderzoek worden beantwoord. Aan de hand van het jurisprudentieonderzoek wordt duidelijk met welke feiten en omstandigheden de rechter rekening houdt bij de beoordeling van een onduidelijke huurovereenkomst. In de meeste gevallen is er onduidelijkheid of de huurovereenkomst als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of als tijdelijke huurovereenkomst moet worden aangemerkt.

De uitspraken waar de rechter de onduidelijke huurovereenkomst als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur heeft aangemerkt, staan in bijlage I. Deze uitspraken zijn genummerd van 1 tot en met 9. In uitspraak 1 tot en met 7 gaat de rechter in op de vraag hoe de onduidelijke huurovereenkomst uitgelegd dient te worden. In uitspraak 8 en 9 gaat de rechter in op de vraag of het beroep van eiser op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid kans van slagen heeft. De verhuurder kan een dergelijk beroep doen indien hij bijvoorbeeld te vroeg of te laat heeft aangezegd. De uitspraken waar de rechter de onduidelijke huurovereenkomst als tijdelijke huurovereenkomst heeft aangemerkt, staan in bijlage II. Deze uitspraken zijn genummerd van 10 tot en met 15. Om te onderzoeken of de rechters van de gerechtshoven anders oordelen, wordt er in uitspraak 16 tot en met 21 dezelfde vraag beantwoord. Deze uitspraken staan in bijlage III.

6.1 Toetsingscriteria

Alle uitspraken worden aan de hand van dezelfde toetsingscriteria geanalyseerd. Deze toetsingscriteria, oftewel topics, zijn: standaard, pré contractuele fase, contractuele fase, gebruikte termen en overige omstandigheden verhuurder. De uitspraken zijn aan de hand van de gekozen toetsingscriteria met elkaar vergeleken. In de volgende subparagrafen komen de toetsingscriteria een voor een aan bod.

6.1.1 Standaard

In verschillende uitspraken neemt de rechter mee wat voor soort model huurovereenkomst er is overeengekomen. Er wordt dan bedoeld of er een standaard huurovereenkomst is overeengekomen en zo ja, welke standaard overeenkomst. Daarnaast is het ook mogelijk dat verhuurder zelf een huurovereenkomst heeft gemaakt of dat een derde dit heeft gedaan.

6.1.1.1 Beoordeling rechtbanken

In 7 van de 13 (in totaal 15)⁷⁷ uitspraken van de rechtbanken acht de rechter het van belang wat voor soort model huurovereenkomst of door wie deze is overeengekomen. De drie modellen die in de beoordeling van de uitspraken zijn meegenomen: een standaard huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, een standaard huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur of een zelf gemaakte huurovereenkomst.

De rechter neemt in de beoordeling mee of de verhuurder wel of niet door een derde, zoals een verhuurmakelaar, is bijgestaan.⁷⁸

In 6 van de 7 (in totaal 9)⁷⁹ uitspraken waar de rechter oordeelt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur neemt hij het soort model van de overeenkomst mee. De rechter is van mening dat de tijdelijkheid van de overeenkomst duidelijk overeengekomen moet worden. Derhalve heeft de rechter ook geoordeeld: *“Voor zover verhuurder werkelijk de bedoeling heeft gehad een tijdelijke huurovereenkomst met huurder aan te gaan, had het op zijn weg gelegen om dit klip en klaar in de huurovereenkomst op te nemen.”*⁸⁰

Opvallend is dat in maar 1⁸¹ van de 6 uitspraken waar de rechter oordeelt dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst hij het soort model van de huurovereenkomst meeneemt. Indien de rechter van oordeel is dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst, lijkt hij het soort model huurovereenkomst minder belangrijk te vinden en meer te kijken naar de contractuele fase en de gebruikte termen in de huurovereenkomst. De rechter was in deze uitspraak van mening dat: *“De huurovereenkomst wijkt wellicht wat af van het ROZ-model ter zake bepaalde doet. Dit doet hieraan niet af, omdat het immers aankomt wat partijen hebben beoogd en zijn overeengekomen.”*

6.1.1.2 Beoordeling gerechtshoven

In 2 van de 6⁸² uitspraken acht het gerechtshof het van belang door wie de huurovereenkomst is opgesteld. De rechter neemt derhalve ook het volgende mee: *“De huurovereenkomst is opgesteld door de makelaar in opdracht van verhuurder.”*⁸³ In beide uitspraken kwam de rechter tot het oordeel dat er

⁷⁷ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro.9, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.4, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ro. 4.8, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 5.2, 1ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.6, ECLI:NL:RBDHA:2021:15260, ro.5.6.

⁷⁸ ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ro. 4.8.

⁷⁹ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro.9, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.4, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ro. 4.8, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 5.2, ECLI:RBMNE:2018:3662, ro. 4.6.

⁸⁰ ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.4.

⁸¹ ECLI:NL:RBDHA:2021:15260, ro. 5.6.

⁸² ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.7, ECLI:NL:GHDHA:2022:2, ro. 14.

⁸³ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.7.

sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. De twee aangehaalde huurovereenkomsten waren opgesteld door de verhuurder zelf of door een verhuurmakelaar.

6.1.2 Pré contractuele fase

De pré contractuele fase ziet op de communicatie tussen partijen in aanloop naar de keuze van het huurobject. De pré contractuele fase kan bestaan uit mailcontact, maar ook uit een kennismakingsgesprek.⁸⁴

6.1.2.1 Beoordeling rechtbanken

In 7 van de 13 (in totaal 15)⁸⁵ uitspraken neemt de rechter in zijn beoordeling de pré contractuele fase mee. Ook als er geen pré contractuele fase is geweest, neemt de rechter dit mee. Dit is bijvoorbeeld te lezen in de volgende rechtsoverweging: *“Partijen hebben (vrijwel) geen onderlinge correspondentie overgelegd tussen henzelf (of tussen huurder en de rechtsvoorgangster van verhuurder over de periode die vooraf is gegaan aan het sluiten van de overeenkomst.”*⁸⁶

In 6 van de 13 (in totaal 15)⁸⁷ uitspraken waar de rechter oordeelt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur gaat hij na of er een pré contractuele fase is geweest. In drie gevallen was er geen sprake van een pré contractuele fase⁸⁸. Bij de andere drie gevallen is er wel een pré contractuele fase geweest.⁸⁹ In een uitspraak waar er wel een pré contractuele fase was, werd duidelijk wat partijen hadden beoogd.⁹⁰ Uit het mailcontact bleek dat de bedoeling er was om voor een langere periode te huren. Dit komt onder andere door de termen: “om er lang te verblijven” en “zegt de woning voor langere (??) tijd te willen huren”. Ook in deze uitspraak kwam de rechter tot oordeel dat er sprake was van een dergelijke huurovereenkomst, omdat de verhuurder aan huurder per mail had medegedeeld dat er sprake is van contract voor onbepaalde tijd met minimumduur.⁹¹

Indien de rechter uitgaat van een tijdelijke huurovereenkomst, lijkt de rechter de pré contractuele fase minder van belang te achten. De rechter heeft de pré contractuele fase maar één keer in zijn beoordeling meegenomen.⁹² In de uitspraak waar de rechter oordeelde dat er sprake was van een

⁸⁴ ECLI:NL:BNMNE:2019:6756, ro. 4.2.2.

⁸⁵ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro.8, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.5, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.2, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 2.2, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.7, ECLI:NL:RBNHO:2020:973, ro. 5.6.

⁸⁶ ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6.

⁸⁷ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro.8, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.5, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.2, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 2.2, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.7.

⁸⁸ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro.8, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.5, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6.

⁸⁹ ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.2, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 2.2, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.7.

⁹⁰ ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.2.

⁹¹ ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.7.

⁹² ECLI:NL:RBNHO:2020:973, ro. 5.6.

tijdelijk huurovereenkomst, hechtte de rechter niet zo veel waarde aan het gesprek tussen de verhuurmakelaar en huurder. Om aan het gesprek gevolgen te kunnen verbinden, zijn er aanvullende feiten en omstandigheden nodig. Derhalve was de rechter ook van mening dat: *“De mededelingen van de verhuurmakelaar niet één op één aan de verhuurder kunnen worden toegerekend; daarvoor zijn aanvullende feiten en omstandigheden nodig.”*⁹³

6.1.2.2. Beoordeling gerechtshoven

In 2 van de 6⁹⁴ uitspraken van de gerechtshoven acht de rechter het van belang dat er een pré contractuele fase is geweest. In beide uitspraken kon de huurder bewijs, namelijk mailcontract, overleggen. In de eerste uitspraak verwees de huurder naar mailcontact waarin staat dat het contract na afloop van bepaalde duur zou doorlopen.⁹⁵ In de andere uitspraak was er mailcontract overgelegd waarin is afgesproken dat de huur na de proefperiode zou worden verlengd.⁹⁶

6.1.3 Contractuele fase

Hieronder wordt er gekeken naar de contractuele fase van de huurovereenkomst en met welke aspecten de rechter rekening houdt bij de uitleg van een onduidelijke overeenkomst. De contractuele fase ziet op de periode tot de ondertekening van de huurovereenkomst. Het gaat onder andere over het overleg betreffende verschillende bedingen.

6.1.3.1 Beoordeling rechtbanken

In 8 van de 13 (in totaal 15)⁹⁷ uitspraken houdt de rechter rekening met de contractuele fase van de huurovereenkomst. In vijf⁹⁸ van deze uitspraken heeft de rechter geoordeeld dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Het blijkt van belang te zijn dat partijen met elkaar in overleg gaan over de inhoud van de huurovereenkomst. De rechter nam in een rechtsoverweging mee dat: *“Niet is gebleken dat verhuurder bij de totstandkoming aan de huurder heeft laten weten wat zijn bedoeling was met het opnemen van een datum in de huurovereenkomst.”*⁹⁹ Mede daarom heeft de rechter besloten dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Voor de huurder moet duidelijk zijn wat er wordt bedoeld met een bepaalde huurperiode. Derhalve was de rechter van mening dat: *“Dat in een e-mail van de makelaar onder*

⁹³ ECLI:NL:RBNHO:2020:973, ro. 5.6.

⁹⁴ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.8, ECLI:NL:GHARL:2021:9315, ro. 3.4.

⁹⁵ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.8.

⁹⁶ ECLI:NL:GHARL:2021:9315, ro. 3.4.

⁹⁷ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. 8, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, 5.7, ECLI:NL:RBMNE:6025, 4.6, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 2.3 t/m 2.6, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.5, ECLI:RBDHA:2021:15260, ro. 5.6, ECLI:NL:RBMNE:2019:3056, ro. 4.9, ECLI:NL:RBNHO:2020:973, ro. 5.5 en 5.7.

⁹⁸ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. 8, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, 5.7, ECLI:NL:RBMNE:6025, 4.6, ECLI:NL:RBAMS:2020:2808, ro. 2.3 t/m 2.6, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.5.

⁹⁹ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. 8.

enkele opgesomde gegevens wordt gesproken over ‘huurovereenkomst: 12 maanden’ is niet voldoende voor het aannemen van een tijdelijke huurovereenkomst.”¹⁰⁰

Indien er duidelijk is gecommuniceerd over de looptijd van de huurovereenkomst, kan hieruit (deels) geconcludeerd worden dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst. Zo ook in onderhavige uitspraak waar de verhuurder uitdrukkelijk heeft verklaard dat de huurovereenkomst tot 1 maart 2019 zou lopen, met mogelijkheid tot verlenging.¹⁰¹

6.1.3.2 Beoordeling gerechtshoven

In 2 van de 6¹⁰² uitspraken hebben de rechters van het gerechtshof rekening gehouden met de omstandigheid of de huurder betrokken is geweest bij de contractuele fase van de huurovereenkomst. Ook hierin is terug te vinden dat de rechters het van belang achten dat de huurder geen invloed op de tekst van de huurovereenkomst heeft gehad.¹⁰³ De rechter nam derhalve in de rechtsoverweging mee dat: *“Niet gesteld of gebleken is dat huurder invloed had op de tekst van de huurovereenkomst.”*¹⁰⁴

6.1.4 Gebruikte termen

Gebruikte termen ziet op de bewoording in de huurovereenkomst. Het heeft betrekking op hetgeen wat in de huurovereenkomst is overeengekomen. De topic ‘gebruikte termen’ is de meest uitgebreide topic. In alle uitspraken, te weten uitspraak 1 tot en met 21 (behalve uitspraak 8 en 9¹⁰⁵), houdt de rechter rekening met de gebruikte termen. Deze topic ziet immers op hetgeen wat partijen schriftelijk zijn overeengekomen. De gebruikte termen wordt door de grote omvang in meerdere subparagrafen verdeeld.

6.1.4.1 Beoordeling rechtbanken

Tussentijds opzegbeding

Zoals in het juridisch kader van het onderzoek staat vermeld, is het verbieden van tussentijds opzeggen in strijd met art. 7:271 lid 1 BW. De huurder moet bij een tijdelijke huurovereenkomst de mogelijkheid hebben om een huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. In drie¹⁰⁶ uitspraken is toch een verbod op een tussentijds opzeggingsbeding opgenomen. Mede hierdoor kwam de rechter tot oordeel dat de termen uit de huurovereenkomst niet overeenkomen met die van een tijdelijke huurovereenkomst.¹⁰⁷ Als de huurovereenkomst op meerdere manieren uit te leggen is, maar er is geen

¹⁰⁰ ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6.

¹⁰¹ ECLI:NL:RBMNE:2019:3056, ro. 4.9.

¹⁰² ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.7, GHARL:2021:11049, ro. 4.10.

¹⁰³ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.7.

¹⁰⁴ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.7.

¹⁰⁵ ECLI:NL:RBMNE:2021:3779, ECLI:NL:RBZWB:2018:332.

¹⁰⁶ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. 10, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ro. 4.7, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6.

¹⁰⁷ ECLI:NL:RBAMS:2019:199.

tussentijds opzeggingsverbod overeengekomen is, is dat nog onvoldoende om de overeenkomst als tijdelijke huurovereenkomst aan te merken.¹⁰⁸ Het voorgaande komt ook terug in een andere uitspraak¹⁰⁹ waar de rechter de huurovereenkomst als tijdelijke huurovereenkomst heeft aangemerkt. In deze huurovereenkomst werd het recht van de huurder beperkt door een verbod op tussentijds opzeggen. Dit brengt nog niet vanzelfsprekend mee dat de overeenkomst als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur gezien moet worden. Dit is te lezen in de volgende rechtsoverweging: *“Dat in de huurovereenkomst het recht van huurder wordt beperkt om de huurovereenkomst in de bepaalde tijdsduur tussentijds op te zeggen, brengt nog niet als vanzelfsprekend mee dat daaruit volgt dat de huurovereenkomst dus voor onbepaalde tijd is aangegaan.”*¹¹⁰

Verwijzing naar de tijdelijkheid van de huurovereenkomst

In 4 van de 7 (in totaal 9)¹¹¹ uitspraken waar de rechter oordeelt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur, acht de rechter het van belang dat er op een juiste manier naar de tijdelijkheid van de huurovereenkomst wordt verwezen. In onderhavig geval had de verhuurder ook nog verwezen naar de algemene bepalingen uit 2003.¹¹² Ook had hij een paar bijzondere bepalingen opgenomen. Logischerwijs stond er in de algemene bepalingen uit 2003 niks over een tijdelijke huurovereenkomst. In de bijzondere bepalingen werd ook niet verwezen naar de tijdelijkheid hiervan. In een andere uitspraak had de verhuurder ook niet verwezen naar de tijdelijkheid van de overeenkomst.¹¹³ Hij had wel verwezen naar de algemene voorwaarden uit 2003.¹¹⁴

In de uitspraken waar de rechter de onduidelijke huurovereenkomst als tijdelijke huurovereenkomst heeft aangemerkt, stond duidelijk van wanneer tot wanneer de overeenkomst zou duren. In onderhavige uitspraak stond op meerdere plekken, zoals in de kop, dat het ging om een tijdelijke huurovereenkomst.¹¹⁵ Ook werd hier specifiek te looptijd beschreven. In een andere uitspraak stond ook duidelijk de begin- en einddatum beschreven.¹¹⁶

Gebruik van het woord ‘opzeggen’

¹⁰⁸ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9.

¹⁰⁹ ECLI:NL:RBDHA:2021:15250.

¹¹⁰ ECLI:NL:RBDHA:2021:15250, ro. 5.6.

¹¹¹ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. 10, ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9, ECLI:NL:RBMNE:2019:6756, ro. 4.2.4, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6.

¹¹² ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. Ro. 9.

¹¹³ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9.

¹¹⁴ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 9.

¹¹⁵ ECLI:NL:RBDHA:2021:15260, ro. 5.6.

¹¹⁶ ECLI:NL:RBROT:2019:6060, ro. 2.2 en 5.6.

In vijf huurovereenkomsten die de rechter heeft uitgelegd als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur, spreekt de verhuurder over opzeggen.¹¹⁷ Opzeggen wordt niet gedaan bij een tijdelijke huurovereenkomst. Het gebruik van het woord ‘opzeggen’ kan daarom duiden op een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. In een uitspraak¹¹⁸ waar de rechter had geoordeeld dat er sprake was van een tijdelijke huurovereenkomst, had de verhuurder het een en ander opgenomen wat duidt op huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Toch oordeelde de rechter dat voor het aannemen van een tijdelijke huurovereenkomst het erom gaat dat de huurder bewust was van de tijdelijkheid. Dat volgde uit de overgelegde Whatsapp berichten. De rechter was in deze zaak van mening dat: *“Voor het aannemen van een tijdelijke overeenkomst gaat het erom dat de huurder zich bewust was van de tijdelijkheid. Dit volgt mede uit Whatsappberichten: “True a temporary contract until June 2021” en “Your temporary contracts ends June 2021””*¹¹⁹

6.1.4.2 Beoordeling gerechtshoven

Ook de rechters van de gerechtshoven hechten de grootste waarde aan de gebruikte termen in de huurovereenkomst. Hieronder worden dezelfde aspecten als in de vorige paragraaf besproken om zo het beste de vergelijking te maken.

Tussentijds opzeggingsbeding

De rechts van de gerechtshoven hebben in de uitspraken niet gesproken over het tussentijds opzeggingsbeding.

Verwijzing naar de tijdelijkheid van de huurovereenkomst

Door het gebruik van het woord ‘at least’ kwam het gerechtshof tot de conclusie dat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur was overeengekomen.¹²⁰ De verhuurder had in deze zaak de tijdelijkheid beter in de overeenkomst kunnen verwerken door art. 7:271 lid 1 BW op te nemen.

Ook het gerechtshof acht het van belang dat het voor de huurder duidelijk is dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst. In onderhavige zaak waren de rechters van mening dat de tijdelijkheid van de overeenkomst genoeg naar voren kwam.¹²¹ Een opgenomen beding bood in deze uitspraak voldoende houvast. Een deel van dit artikel luidt als volgt: *“Deze overeenkomst is aangegaan voor de*

¹¹⁷ ECLI:NL:RBAMS:2019:199, ro. 9, ro. ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9, ECLI:NL:RBNNEL2017:4921, ro. 4.8, ECLI:NL:RBMNE:2019:6025, ro. 4.6, ECLI:NL:RBMNE:2018:3662, ro. 4.6.

¹¹⁸ ECLI:NL:RBAMS:2021:8036, ro. 10.

¹¹⁹ ECLI:NL:RBAMS:2021:8036, ro. 10.

¹²⁰ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.9.

¹²¹ ECLI:NL:GHARL:2022:1345, ro. 2.1 en 3.3.

duur van 1 jaar ingaande op 15 januari 2020 en lopende tot en met 14 januari 2021. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst wel tussentijds door opzegging beëindigen.”

Als de verhuurder niet duidelijk is in het woordgebruik kan dit een reden zijn voor het aannemen van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.¹²² De rechter nam in deze uitspraak mee dat: *“In een artikel wordt eerst gesproken over ‘bepaalde tijd’ terwijl in het latere tekstgedeelte het woord ‘indien’ de mogelijkheid is opengelaten dat het niet om een bepaalde tijd ging.”*

Gebruik van het woord ‘opzeggen’

In maar 1 van de zes¹²³ uitspraken neemt de rechter mee of er gebruik is gemaakt van het woord opzeggen. Het is niet duidelijk of partijen hiermee hebben gedoeld op een mogelijk opzegging door huurder of ook op een mogelijke opzegging door verhuurder. Mede hierdoor kwam de rechter tot oordeel dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

6.1.5 Overige omstandigheden verhuurder

In een aantal uitspraken nam de rechter nog overige omstandigheden van de verhuurder en huurder mee bij de beoordeling.

6.1.5.1 Beoordeling rechtbanken

In 6 van de 15¹²⁴ uitspraken heeft de rechter overige omstandigheden van de verhuurder meegenomen. In 3 van deze 6¹²⁵ uitspraken neemt de rechter mee dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst zich heeft laten bijstaan door een professionele partij, namelijk een (verhuur)makelaar. In al deze uitspraken is de huurovereenkomst niet op een juiste manier opgesteld. In onderhavige uitspraak is bijvoorbeeld te lezen dat de verhuurmakelaar heeft geholpen bij de totstandkoming van de huurovereenkomst.¹²⁶ In de huurovereenkomst werd onder andere gesproken over ‘opzeggen’ en is er niet verwezen naar de tijdelijkheid van de overeenkomst.¹²⁷

Bij twee van deze uitspraken¹²⁸ had de overige omstandigheid betrekking op het beroep van verhuurder op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Om de huurbescherming van de huurder te omzeilen deed de verhuurder bij beide zaken een beroep op art. 6:248 lid 2 BW. Zoals in het theoretisch kader is te lezen, hangt aan een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid zware motiveringseisen. In onderhavige zaak deed de verhuurder een beroep op de

¹²² ECLI:NL:GHARL:2021:9315, ro. 3.3.

¹²³ ECLI:NL:GHARL:2021:9315, ro. 3.3.

¹²⁴ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.6, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ro. 4.8, ECLI:NL:RBDHA:15260, ro. 5.6, ECLI:NL:RBLIM:2017:11286, ro. 5, ECLI:NL:RBMNE:2021:3779, ro. 3.12 en 3.13, ECLI:NL:RBZWB:2018:332, ro. 3.13, 3.14, 3.17 en 3.18.

¹²⁵ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.6, ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ro. 4.8, ECLI:NL:RBDHA:15260, ro. 5.6.

¹²⁶ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.6.

¹²⁷ ECLI:NL:RBROT:2021:3758, ro. 5.9

¹²⁸ ECLI:NL:RBMNE:2021:3779, ro. 3.12 en 3.13, ECLI:NL:RBZWB:2018:332, ro. 3.13, 3.14, 3.17 en 3.18.

beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.¹²⁹ De verhuurder deed in deze zaak een beroep op art. 6:248 lid 2 BW, omdat hij de huurbescherming van de huurder wilde wegnemen. De verhuurder wilde namelijk zelf weer in de huurwoning wonen. Dit was alleen niet mogelijk omdat de huurder huurbescherming genoot en de verhuurder derhalve een wettelijke toewijzingsgrond moest aanvoeren. De rechter oordeelde dat het op de weg van de verhuurder lag om te stellen en te onderbouwen dat de verhuur van de woning onder de huidige voorwaarden structureel verlieslatend was.¹³⁰ Een beroep op de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid was dan mogelijk wel succesvol.

De stelling van de verhuurder in een andere zaak dat de huurder niet in zijn belangen werd geschaad, volgde de rechter ook niet.¹³¹ Dit komt omdat de huurder haar huurwoning zou verliezen, terwijl op dat moment de overeenkomst was overgegaan in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en zij dientengevolge huurbescherming geniet.

Bij de andere zaak stelde de huurder dat hij de aanzeggingsbrief niet had ontvangen. Doordat de verhuurder kon aantonen dat de brief aangetekend via PostNL was verstuurd, kon de verhuurder de aanzegging hard maken.¹³²

6.1.5.2 Beoordeling gerechtshoven

In 3 van de 6¹³³ uitspraken neemt de rechter overige omstandigheden van de verhuurder mee. Bij twee¹³⁴ van deze zaken ging de overige omstandigheid over het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Bij de eerste zaak slaagde dit beroep.¹³⁵ Alhoewel de verhuurder te vroeg én te laat had aangezegd, was het voor de huurder wel duidelijk dat de huurovereenkomst zou eindigen. Dit komt onder andere door de aanzeggingsbrief waarin duidelijk stond dat de overeenkomst zou eindigen en de omstandigheid dat de huurder bij het einde van de huurovereenkomst een advocaat in de arm had genomen.

In de andere zaak hadden de verhuurders niet voldoende aangevoerd om een beroep op art. 6:248 lid 2 BW hard te maken.¹³⁶

¹²⁹ ECLI:NL:RBMNE:2021:3779, ro. 3.13.

¹³⁰ ECLI:NL:RBMNE:2021:3779, ro. 3.13.

¹³¹ ECLI:NL:RBZWB:2018:332, ro. 3.18.

¹³² ECLI:NL:RBLIM:2017:11286, ro. 5.

¹³³ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.9, ECLI:NL:GHARL:2022:1345, ro. 3.8 en 3.10, ECLI:NL:GHDHA:2022:2, ro. 20.

¹³⁴ ECLI:NL:GHARL:2022:1345, ro. 3.8 en 3.10, ECLI:NL:GHDHA:2022:2, ro. 20.

¹³⁵ ECLI:NL:GHARL:2022:1345, ro. 3.8 en 3.10.

¹³⁶ ECLI:NL:GHDHA:2022:2, ro. 20.

Ook in deze zaak achtte de rechter het van belang dat de verhuurder een deskundige had ingeschakeld bij het aangaan van de huurovereenkomst. Hierbij neemt de rechter ook mee dat de verhuurder al jaren lang op commerciële basis verhuurd.¹³⁷

6.2 Tussenconclusies

Gezien het voorgaande kunnen er verschillende (tussen)conclusies getrokken worden. De rechter(s) in eerste en tweede aanleg houden bij de uitleg van een onduidelijke huurovereenkomst rekening met verschillende omstandigheden.

In uitspraak 1 tot en met 9 kwam de rechter tot oordeel dat er sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Bij de beoordeling hiervan houdt hij met meerdere aspecten rekening. Het meeste houdt hij rekening met de gebruikte termen. Indien de verhuurder in de overeenkomst spreekt over ‘opzeggen’, ‘opzegtermijnen’ en de wijze waarop dat gedaan moet worden, kan dit een indicatie zijn voor het aannemen van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Tevens kan het opnemen van een tussentijds opzeggingsbeding hier een indicatie voor zijn. Hierna houdt de rechter het meeste rekening met de pré contractuele fase. Om aan de pré contractuele fase rechtsgevolgen te kunnen verbinden, dient de pré contractuele fase wel aangetoond te kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het overleggen van e-mails. Hetzelfde geldt bij de contractuele fase. Hierna houdt de rechter het meeste rekening met de overige omstandigheden van de verhuurder. De rechter neemt bijvoorbeeld mee of de verhuurder een deskundige heeft ingeschakeld. Een andere overige omstandigheid van de verhuurder, het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, wordt hier ook besproken. Door hier een beroep op te doen, kan de huurbescherming bij huurder worden weggehaald. Echter, de motiveringseisen zijn hiervoor zwaar. Het beroep was in beide gevallen dan ook niet succesvol. Ten slotte komt het format van de overeenkomst. Het gebruiken van een standaard huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, kan tevens een indicatie zijn voor het aannemen van een dergelijke overeenkomst.

In uitspraak 10 tot en met 15 kwam de rechter tot oordeel dat er sprake was van een tijdelijke huurovereenkomst. De rechter houdt bij de beoordeling hiervan met minder aspecten rekening. De gebruikte termen spelen hier een hoofdrol. De rechter acht het van belang dat de begin- en einddatum van de huurovereenkomst is genoemd. Daarnaast is het raadzaam om het artikel van de tijdelijke verhuur, te weten art. 7:271 lid 1 BW, in de overeenkomst te noemen. De andere beoordelingscriteria lijken minder van belang te zijn. De contractuele fase wordt iets meer genoemd dan de pré contractuele fase.

¹³⁷ ECLI:NL:GHARL:2021:2260, ro. 5.9.

In uitspraak 16 tot en met 21 hebben de rechters in tweede aanleg uitspraak gedaan over een geschil betreffende een onduidelijke huurovereenkomst. Ook de rechters in tweede aanleg achten de gebruikte termen het meest belangrijk. Uit de tekst van de overeenkomst moet duidelijk naar voren komen wat voor soort huurovereenkomst is beoogd. Indien dit niet duidelijk is overeengekomen, kan dit leiden tot het bestaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Opvallend is dat de rechters in tweede aanleg niet het tussentijds opzeggingsbeding hebben meegenomen. Daarnaast achten de rechters in tweede aanleg, net zoals de rechter in eerste aanleg, de pré contractuele en contractuele fase van belang.

De rechter heeft tevens meerdere keren meegenomen of de verhuurder wel of geen deskundige heeft ingeschakeld. De verhuurder heeft, net zoals in twee uitspraken in eerste aanleg, een beroep gedaan op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Hier waren de beroepen niet succesvol. De beroepen moeten beter onderbouwd worden. Hoe deze beter onderbouwd moeten worden, is niet uit de uitspraken af te leiden.

Vervolgens houdt de rechter rekening met de overige omstandigheden van de verhuurder. In drie zaken neemt de rechter mee dat de verhuurder een verhuurmakelaar heeft ingeschakeld. Al deze huurovereenkomsten zijn niet conform een tijdelijke huurovereenkomst opgesteld.

Bij de beoordeling van een onduidelijke huurovereenkomst in eerste aanleg lijkt de rechter meerdere beoordelingscriteria mee te nemen als hij tot het oordeel komt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Dat is echter niet het geval. De rechter toetst elke uitspraak aan dezelfde criteria. De rechter dient alleen uitgebreider te motiveren als er veel aspecten in de (pré) contractuele fase of in de huurovereenkomst niet kloppen. De rechter dient hier uitgebreider te motiveren waar het is misgegaan. Dit betekent niet dat hij met meer aspecten rekening houdt dan bij de uitleg van een huurovereenkomst als tijdelijke huurovereenkomst. De rechter hoeft vanzelfsprekend minder te motiveren indien de huurovereenkomst een stuk duidelijker is. De uitgebreide motiveringen bij de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met minimumduur kunnen gezien worden als lessen voor de verhuurder/

Hoofdstuk 7: Conclusies

In het voorlaatste hoofdstuk van dit onderzoeksrapport zal er aan de hand van de voorgaande hoofdstukken antwoord worden gegeven op de hoofdvraag. De hoofdvraag luidt: *“Wat kan RWW Advocaten, op grond van de analyse van wet- en regelgeving, literatuur- en jurisprudentieonderzoek, aan haar cliënten adviseren met betrekking tot de tijdelijke huurovereenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW?”*

Alvorens er antwoord kan worden gegeven op de hoofdvraag, dienen eerst de deelvragen beantwoord te worden. Er zijn drie deelvragen die door middel van wet- en regelgevingsanalyse en literatuuronderzoek zijn beantwoord. In hoofdstuk 2 is besproken wat een reguliere huurovereenkomst is. In dit hoofdstuk is gekozen voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, omdat deze huurovereenkomst wordt gezien als de norm. Kenmerkend voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is de grote mate huurbescherming die de huurder geniet. De meeste bepalingen zijn (semi)dwingend van aard. Van deze bepalingen mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Toch zijn er ook bepalingen die aanvullend van aard zijn. Zo ook het artikel over onderhuur. Onderhuur is aanvullend van aard en derhalve kan onderhuur contractueel uitgesloten worden.

Hoofdstuk 3 is grotendeels gewijd aan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur en de tijdelijke huurovereenkomst. Tevens is een andere mogelijkheid van bepaalde huur besproken, te weten tussenhuur. Het grootste verschil tussen tussenhuur en een tijdelijke huurovereenkomst zit in de manier van opzeggen/aanzeggen. Bij tussenhuur gelden de wettelijke opzegregels. Het is van belang dat voor de huurder duidelijk is dat er geen sprake is van tussenhuur. De verhuurder dient derhalve geen tussenhuurclausule op te nemen.

De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur lijkt veelal op een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Daarom is in hoofdstuk 3 veelal de tijdelijke huurovereenkomst besproken. Zo is bijvoorbeeld besproken dat de verhuurder niet twee keer een tijdelijke huurovereenkomst overeen mag komen. Tevens is besproken dat de termijn van een zelfstandige woonruimte twee jaar mag duren en die van een onzelfstandige woonruimte vijf jaar. De mate van huurbescherming bij een tijdelijke huurovereenkomst is een stuk minder dan bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur. Volledigheidshalve zijn er in hoofdstuk 4 de verschillen tussen beide overeenkomsten besproken.

In hoofdstuk 5 is de derde deelvraag beantwoord. Uit het theoretisch gedeelte blijkt dat een onduidelijke overeenkomst wordt uitgelegd door middel van het Haviltex-criterium. Zoals in de

literatuur is beschreven, houdt de rechter bij de uitleg van een (onduidelijke) overeenkomst, buiten de zuiver taalkundige bewoordingen van de overeenkomst, rekening met hetgeen wat partijen redelijkerwijs mochten toekennen aan de bewoordingen en wat zij van elkaar mochten verwachten.

Deelvraag 4, 5 en 6 zijn beantwoord door middel van jurisprudentieonderzoek. De rechter houdt bij de beoordeling rekening met: het format van de huurovereenkomst, de pré contractuele fase, de contractuele fase, de gebruikte termen en de overige omstandigheden van de verhuurder.

Als de rechter tot het oordeel komt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur houdt hij vrijwel met alle bovengenoemde aspecten rekening. Toch houdt de rechter het meeste rekening met de gebruikte termen. Met welke gebruikte termen hij rekening houdt, wordt onderaan dit hoofdstuk besproken. Naast de gebruikte termen in de huurovereenkomst als uitgangspunt, houdt de rechter ook sterk rekening met de pré contractuele fase. Vervolgens houdt de rechter rekening met de contractuele fase. Voor het verbinden van rechtsgevolgen aan de pré contractuele en contractuele fase moeten dit wel aangetoond kunnen worden. Hierna komen de bijzondere overige omstandigheden en het format van de huurovereenkomst.

Uiteraard is het ook mogelijk dat de rechter tot oordeel komt dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst. De rechter houdt bij de beoordeling hiervan (weer) het meeste rekening met de gebruikte termen. De andere aspecten worden in de motivering minder besproken.

Het lijkt er misschien op dat de rechter bij de beoordeling van een tijdelijke huurovereenkomst met minder aspecten rekening houdt. Echter, dat is niet het geval. De rechter toetst elke uitspraak aan dezelfde criteria. Bij een onduidelijke huurovereenkomst waar veel aspecten niet kloppen, is de motivering uitgebreider dan bij een duidelijkere huurovereenkomst. Dat is een conclusie die getrokken kan worden uit het jurisprudentieonderzoek. Als de rechter oordeelt dat er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur, motiveert de rechter uitgebreider wat de verhuurder de volgende keer beter kan doen. De rechter dient uitgebreider te formuleren waar het is misgegaan. De rechter formuleert als het ware lessen voor de toekomst. Vanzelfsprekend hoeft de rechter minder te motiveren indien de huurovereenkomst een stuk duidelijker is.

Het onderzoek richt zich enerzijds op uitspraken van rechters in eerste aanleg, anderzijds op de beoordeling van de verschillende gerechtshoven. Ook deze rechters achtten de gebruikte termen het meest belangrijk. In elke zaak waar er een onduidelijke huurovereenkomst uitgelegd moest worden, werd er het meeste gekeken naar de gebruikte termen. Verder acht de rechter, net zoals bij de rechter in eerste aanleg, het van belang om de pré contractuele en contractuele fase aan te kunnen tonen. Ook heeft de rechter meerdere keren meegenomen dat de verhuurder wel of geen een deskundige heeft ingeschakeld. Net zoals in uitspraken in eerste aanleg, heeft de verhuurder in hoger beroep ook een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid gedaan. Ook hier slaagden de

beroepen niet. Zoals bij de uitspraken in eerste aanleg, dienen de beroepen beter gemotiveerd te worden. Hoe dit beter onderbouwd dient te worden, is niet uit de uitspraken af te leiden.

Uit het jurisprudentieonderzoek volgt dat RWV Advocaten het volgende aan haar cliënten kan adviseren. Bij de beoordeling van een onduidelijke overeenkomst, houdt de rechter het meeste rekening met de gebruikte termen. Voor de huurder dient duidelijk te zijn wat voor huurovereenkomst er is overeengekomen. De verhuurder dient termen die kenmerkend zijn voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur te mijden. Dit zijn termen zoals ‘opzeggen’ en ‘opzegtermijnen’. Zoals geoordeeld door het gerechtshof kan het opnemen van het woord ‘opzeggen’ verwarring brengen. Hierbij was het niet duidelijk of de opzegging zag op de mogelijkheid van tussentijds opzeggen van de huurder of het zag op het opzeggen van de huurovereenkomst. Daarnaast dient de verhuurder de huurder de mogelijkheid te geven om tussentijds op te zeggen. De verhuurder dient deze mogelijkheid niet te krijgen.

De tijdelijkheid van de overeenkomst dient voor de huurder duidelijk te zijn. De verhuurder kan dit op verschillende manieren kenbaar maken, bijvoorbeeld door het opnemen van de begin- en einddatum. Dit aspect heeft de rechter al meerdere keren meegenomen, zo ook in de volgende zaak. De rechter nam mee dat: *“In artikel 3.1 van de huurovereenkomst staat nadrukkelijk en met zoveel woorden dat deze overeenkomst door partijen wordt aangegaan voor bepaalde tijd, voor de periode van 1 juli 2018 tot 1 maart 2019.”*¹³⁸ Een andere manier om de tijdelijkheid van de overeenkomst duidelijk te maken, is om te verwijzen naar art. 7:271 lid 1 BW.

Wat betreft de pré contractuele en contractuele fase kan het volgende aan de verhuurder geadviseerd worden. Als partijen contact hebben gehad over de soort overeenkomst of de totstandkoming daarvan, dient de verhuurder dit telkens per e-mail te bevestigen aan huurder. In deze e-mail vat de verhuurder even kort het gesprek samen en benoemt hij duidelijk dat er sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst. Als er een concept huurovereenkomst is, doet de verhuurder er goed aan om deze voorafgaande de ondertekening naar huurder te sturen. Zo wordt huurder meegenomen in de contractuele fase. Indien bekend, kunnen de begin- en einddatum ook in de mail besproken worden. In elke e-mail dient de verhuurder eenduidig te zijn in zijn woordgebruik. De verhuurder mag het in de e-mails dan ook niet hebben over een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, opzeggen, opzeggingstermijnen en de wijze waarop opgezegd kan worden. De verhuurder dient uitsluitend termen te gebruiken die kenmerkend en passend zijn voor een tijdelijke huurovereenkomst.

Naast de adviezen die uit het jurisprudentieonderzoek volgen, kunnen er ook nog een aantal adviezen gegeven worden volgend uit het theoretisch gedeelte van het onderzoek. De verhuurder moet over het volgende geadviseerd worden. Een tijdelijke huurovereenkomst mag voor zelfstandige woonruimtes

¹³⁸ ECLI:NL:RBDHA:2021:15260, ro. 5.6.

twee jaar duren en bij onzelfstandige woonruimtes vijf jaar. De verhuurder mag niet met dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst aangaan, ook niet als de twee of vijf jaar nog niet is bereikt.

Daarnaast is het raadzaam om een onderverhuurverbod op te nemen. Zo kan voorkomen worden dat de huurder de woning onderverhuurt. Daarnaast is het raadzaam om de verhuurder te adviseren over de tussenhuurclausule. De verhuurder dient geen tussenhuurclausule in de overeenkomst op te nemen.

Hoofdstuk 8: Do's en dont't van een tijdelijke huurovereenkomst

Gesteund door de conclusies die uit het onderzoek getrokken kunnen worden, kunnen er meerdere aanbevelingen gedaan worden aan RWV Advocaten. De aanbevelingen vloeien voort uit het theoretisch gedeelte en het praktijkgerichte gedeelte,

De aanbevelingen die uit het theoretisch gedeelte voortvloeien luiden als volgt. De verhuurder moet als eerste geadviseerd worden over de looptijd van de overeenkomst. Een tijdelijke huurovereenkomst mag bij een zelfstandige woonruimte twee jaar duren en bij een onzelfstandige woonruimte vijf jaar. De verhuurder mag niet met dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst aangaan, ook niet als deze de twee of vijf jaar nog niet heeft bereikt. Tevens is het raadzaam om een onderhuurverbod op te nemen om zo te voorkomen dat de huurder de woning onderverhuurt. Tevens dient RWV Advocaten aan haar cliënten te adviseren om geen tussenhuurclausule op te nemen. Ook moet de verhuurder weten dat hij tussen de één en drie maand(en) de overeenkomst moet aanzeggen. Dit dient hij schriftelijk te doen. Door het versturen van een aangetekende brief of een exploit is het makkelijk te bewijzen dat hij de aanzegging (tijdig) heeft verstuurd.

Hieronder worden de aanbevelingen besproken die voortvloeien uit het praktijkgerichte gedeelte. Om de tijdelijkheid van de overeenkomst zo goed mogelijk kenbaar te maken, dient de verhuurder termen die kenmerkend zijn voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur te ontwijken. Termen zoals 'opzeggen' en 'opzegtermijn' dienen niet gebruikt te worden. Ook dient de verhuurder de huurder in het contract de mogelijkheid te geven om tussentijds op te zeggen. Deze mogelijkheid dient de verhuurder zelf niet te hebben. Een andere aanbeveling die gedaan kan worden, is het laten opnemen van art. 7:271 lid 1 BW. Ook is het noemen van de begin- en einddatum een duidelijk kenmerk van een tijdelijke huurovereenkomst.

Daarnaast is te adviseren om het contact via de mail te laten lopen. Als partijen contact hebben gehad over de overeenkomst, is het raadzaam om dit per mail te bevestigen. Indien de begin- en einddatum van de overeenkomst duidelijk zijn, kan dit ook per mail bevestigd worden. Een ander advies heeft betrekking op het versturen van het concept van de overeenkomst naar huurder. Zo laat de verhuurder zien dat hij de huurder meeneemt in de totstandkoming van de overeenkomst.

8.1 Beroepsproduct

Huurovereenkomst zonder huurbescherming?

Wilt u een tijdelijke huurovereenkomst met huurder overeenkomen? Let hier dan op! Een klein foutje in de huurovereenkomst of de totstandkoming daarvan kan leiden tot huurbescherming.

DO'S

Ga een overeenkomst aan van max. twee jaar bij een zelfstandige woonruimte en max. vijf jaar bij een onzelfstandige woonruimte



Communiceer met de huurder via de e-mail



Wees eenduidig in de communicatie



Voorkom een onderhuurder door een onderhuurverbod op te nemen



Gebruik uitsluitend termen die horen bij een tijdelijke huurovereenkomst, zoals 'bepaalde tijd' en 'tijdelijk'



Neem een tussentijds opzeggingsbeding voor de huurder op



Bevestig per e-mail meerdere keren de tijdelijkheid door art. 7:271 lid 1 BW en de begin- en einddatum van de overeenkomst te noemen



Verstuur het concept huurovereenkomst naar de huurder om hem mee te nemen in de totstandkoming van de overeenkomst



Stuur tussen de drie en één maand(en) voor het einde van de overeenkomst een schriftelijke aanzegging van de huurbeëindiging



Zorg voor bewijs door de aanzegging aangetekend of per exploit te versturen



Ga na het einde van de overeenkomst een nieuwe overeenkomst aan met een andere huurder, ook als deze nog onder de twee of vijf jaar is



DON'TS

Ga **niet** een overeenkomst langer dan twee jaar bij een zelfstandige woonruimte of vijf jaar bij een onzelfstandige woonruimte aan

Communiceer **niet** alleen met de huurder via (telefoon)gesprekken

Neem **geen** tussenhuurclausule op in de overeenkomst

Gedoo **geen** onderhuurders

Gebruik **geen** termen die kunnen duiden op een vast contract, zoals 'opzeggen', 'opzegtermijn' en 'onbepaalde tijd'

Neem **geen** tussentijds opzeggingsbeding voor uzelf, de verhuurder, op.

Besprek **niet** alleen mondeling de periode van de overeenkomst

Laat de overeenkomst **niet** pas bij de ondertekening voor de eerste keer aan de huurder zien

Zeg de overeenkomst **niet** op en gebruik dus ook **geen** opzeggingsgronden

Zeg **niet** enkel per e-mail of niet-aangetekende brief aan

Ga **niet** nog een overeenkomst aan met dezelfde huurder, ook niet als de twee of vijf jaar nog niet is verstreken

Heeft u vragen naar aanleiding van deze flyer?

Wij kunnen u bijstaan bij het opstellen of nakijken van een passend contract

Neem voor vragen contact op met:

Mr. F.M.L. (Frank) Dekkers
f.dekkers@rwv.nl
+31(0)71-750 22 75
+31 (0)6-12 05 90 26

RWV ADVOCATEN

Literatuurlijst

Handboeken

Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021

H.J. Rossel & A.H.T. Heisterkamp, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel II. Huur*, Deventer: Wolters Kluwer 2021.

Asser/Lutjens 7-XI 2019

E. Lutjens, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel XI. Pensioen*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

Asser/Sieburgh 6-III 2018

C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel III. Algemeen overeenkomstenrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2018.

Barkhuysen 2022

T. Barkhuysen e.a., *De repressieve samenleving. Vanuit civiel-, bestuurs- en strafrechtelijk perspectief*, Deventer: Wolters Kluwer 2022.

Duijnstee 2016

Z.H. Duijnstee-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016.

Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2020

A.M. Kloosterman, H.J. Rossel & M.H. Rozeboom, *Hoofdpijnen in het huurrecht* (met vragen en antwoorden), Deventer: Wolters Kluwer 2020.

Leber 2017

L. Leber, *De patronaatsverklaring* (Recht en Praktijk nr. CA15) Deventer: Wolters Kluwer 2017.

Samim 2022

P. Samim, *Huurder, verhuurder & recht in de praktijk* (Cases, leerstukken en wetteksten), Den Haag: Boom juridisch 2022.

Artikelen uit tijdschriften

Bakker, *Bb* 2016/2

I.M.G. Bakker, 'Belang Haviltexmaatstaf wederom bevestigd', *Bb* 2016/2, afl. 1, p. 1-3.

Beenders & Meijer, *AA* 2013, p. 648.

D.J. Beenders & J.W.M.K. Meijer, 'Uitleg van commerciële contracten in de praktijk', *AA* 2013, afl. 9, p. 648.

Geurts, *WR* 2019, p. 143-146

G.S. Geurts, 'Tijdelijke contracten Wet Doorstroming Huurmarkt: de balans opmaken na drie jaar rechtspraak', *WR* 2019, afl. 11, p. 146-146.

Groot & Verhoeven, *WR* 2017, p. 171-177

S. de Groot & S. Verhoeven, 'Wet Doorstroming huurmarkt', *WR* 2017, afl. 12, p. 171-177.

Heering, *WR* 2021, p. 102-118

J.P. Heering, 'Kwalificatie en uitleg van huurovereenkomsten', *WR* 2021, afl. 7, p. 102-118.

Kaar & Westrhenen, *WR* 2016, p. 42-56

B.J. van het Kaar & F. van Westrhenen, 'Het Nederlandse huurrecht: bijzonder en dwingend, maar ook bijzonder dwingend?', *WR* 2016, afl. 4, p. 42-56.

Veldman, *WR* 2021, p. 119-123

R.A. Veldman, 'De tijdelijke huurovereenkomst woonruimte, een staaltje van slechte wetgeving', *WR* 2021, afl. 8. P. 119-123.

Rapporten

Lijzenga & van Setten 2021

J. Lijzenga & M. van Setten, *Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015*, 2021.

Parlementaire stukken

Kamerstukken II, 1998/98, 26089, nr. 3.

Kamerstukken II, 1999/00, 26089, nr. 6.

Kamerstukken II, 2015/16, 34373, nr. 3.

Kamerstukken II, 2016/17, 29453, nr. 437.

Kamerstukken II, 2021/22, 35951, nr. 6.

Aanhangsel Handelingen II 2016/16, nr. 653.

Wet- en regelgeving

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen) (*Stb.* 2003, 168).

Besluit van 22 april 2016, houdende vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de wet van 14 april 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (*Stb.* 2016, 157) en de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (*Stb.* 2016, 159).

Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (*Stb.* 2021, 425).

Internetbronnen

‘Huurcommissie’, huurcommissie.nl

‘Raad voor Onroerende Zaken’, roz.nl.

Uitspraken

Hoge Raad 6 maart 1964, NJ 1964/215 (Dorvo/Herngreen).

Hoge Raad, 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158.

Hoge Raad 19 april 1996, NJ 1996, 684, *IJsselmuiden/Brouwers*.

Hoge Raad, 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101, *NJ* 2013/214.

Hoge Raad 23 februari 2018, *NJ* 2018/180.

Gerechtshof ’s-Hertogenbosch, 30 april 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1621.

Rechtbank Rotterdam, 20 maart 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:2342.

Rechtbank Rotterdam, 11 oktober 2021, ECLI:NL:RBROT:9923.

Overzicht bijlagen

Bijlage I - Jurisprudentieoverzicht I

Bijlage II - Jurisprudentieoverzicht II

Bijlage III - Jurisprudentieoverzicht III

Bijlage IV - ROZ standaard huurovereenkomst woonruimte

Bijlage V - ROZ standaard huurovereenkomst bedrijfsruimte

Bijlage I – Jurisprudentieoverzicht I

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
ECLI:NL:RBAMS:2019:199	1	Verhuurder heeft een standaard huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gebruikt. In de huurovereenkomst wordt niet verwezen naar de tijdelijkheid van de overeenkomst. Ro. 9	Niet is gebleken dat partijen voorafgaande de totstandkoming met elkaar hebben gesproken over de aard van de overeenkomst. Ro. 8	Niet is gebleken dat verhuurder bij de totstandkoming aan de huurder heeft laten weten wat zijn bedoeling was met het opnemen van een datum in de huurovereenkomst. Ro. 8	In de huurovereenkomst wordt verwezen naar de algemene bepalingen uit 2003 (toen nog geen tijdelijke huurovereenkomst). Ro. 9 Er wordt gesproken over opzeggen. Ro. 9 De huurovereenkomst is niet tussentijds opzegbaar. Ro. 10 Er zijn een aantal bijzondere bepalingen opgenomen. Ook hier is niet verwezen naar de tijdelijkheid ervan. Ro. 10	n.v.t.
ECLI:NL:RBROT:2021:3758	2	Verhuurder heeft een standaard huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur gebruikt. Ro. 5.9	Niet is gebleken dat de huurder inhoudelijk is betrokken bij de opstelling van de huurovereenkomst. Ro. 5.5	De verhuurdermakelaar en de huurder zouden een gesprek hebben op het kantoor over de looptijd. De verhuurmakelaar was afwezig en daarom is het gesprek over de looptijd niet plaatsgevonden. Ro. 5.7	In de huurovereenkomst wordt verwezen naar de algemene bepalingen uit 2003 (toen nog geen tijdelijke huurovereenkomst). Ro. 9 Er wordt gesproken over opzeggen. Ro. 5.9 Verhuurder heeft in de huurovereenkomst niet specifiek verwezen naar de tijdelijkheid van de overeenkomst. Ro. 5.9 Het enkele feit dat in de overeenkomst geen opzeggingsverbod is opgenomen,	Verhuurder heeft een verhuurmakelaar ingeschakeld die betrokken is geweest bij de totstandkoming van de overeenkomst. Ro. 5.6

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
					is onvoldoende om te kunnen aanmerken dat er een tijdelijke huurovereenkomst is. Ro. 5.9	
ECLI:NL:RBMNE:2019:6756	3	Zoals door huurder onweersproken is gesteld heeft verhuurder de huurovereenkomst zelf opgesteld. Voor zover verhuurder werkelijk de bedoeling heeft gehad een tijdelijke huurovereenkomst met huurder aan te gaan, had het op zijn weg gelegen om dit klip en klaar in de huurovereenkomst op te nemen. Ro. 4.2.4	Er is een kennismakingsgesprek geweest. Verhuurder heeft naar huurder gestuurd: "We hebben – na deze kennismaking – er alle vertrouwen in dat onze verbintenis goed zal verlopen. En dat nog wel minstens een jaar lang". Ro. 4.2.2 Uit de inhoud van ander mailcontact blijkt dat het de bedoeling was om voor langere tijd te huren. Dit volgt onder andere uit: "om er lang te verblijven", de reactie daarop van verhuurder dat huurder, als hij is zoals huurder beschrijft, "een goede kandidaat is" waarmee verhuurder een gesprek wil voeren "vooral" omdat huurder "zegt de woning voor langere (??) tijd te willen huren", en waarop huurder in zijn e-mail van 25 juli 2017 weer stelt dat de "lengte van de verhuur"	n.v.t.	De gebruikte termen zijn niet eenduidig. Enerzijds kan de duur van de overeenkomst van een jaar wijzen op een tijdelijke overeenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW en anderzijds kan de minimumduur van zes maanden duiden op een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Ro. 4.2.4 De verhuurder heeft geen bepaling over de beëindiging van de huurovereenkomst in het contract opgenomen. Ro. 4.2.3	n.v.t.

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
			naar zijn gevoel "een aantal jaar" is. Ro. 4.2.2			
ECLI:NL:RBNNE:2017:4921	4	De huurovereenkomst is opgesteld door verhuurder. Niet is weersproken dat verhuurder hierbij is bijgestaan door een makelaar. Ro. 4.8	n.v.t.	n.v.t.	Ten aanzien van de huurperiode is opgenomen dat dat de huur voor een minimale periode van 12 maanden wordt aangegaan. Ro. 4.7 In de huurovereenkomst is bepaald dat tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst niet mogelijk is. Ro. 4.7 In de akte waarin de huurovereenkomst is neergelegd is te lezen op welke manier de huurovereenkomst kan worden opgezegd en dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurperiode (in ieder geval) na die minimale huurperiode opzegbaar is. Ro. 4.8	De verhuurder heeft zich bij laten staan door een deskundige op het gebied van sluiten van een huurovereenkomst, namelijk een makelaar. Ro. 4.8
ECLI:NL:RBMNE:2019:6025	5	n.v.t.	Partijen hebben (vrijwel) geen onderlinge correspondentie overgelegd tussen henzelf (of tussen huurder en de rechtsvoorgangster van verhuurder over de periode die vooraf is gegaan aan het sluiten van de overeenkomst. Ro. 4.6	Dat in een e-mail van de makelaar onder enkele opgesomde gegevens wordt gesproken over 'huurovereenkomst: 12 maanden' is niet voldoende voor het aannemen van een tijdelijke huurovereenkomst. Ro. 4.6	In onderhavige overeenkomst staat niet dat deze door het enkele verloop van tijd eindigt en dus niet opgezegd dient te worden. Ro. 4.6 In de overeenkomst is tevens een tussentijds opzegverbod opgenomen. Ro. 4.6 In de overeenkomst wordt gesproken over 'opzegging' en 'opzegtermijnen'. Ro. 4.6	n.v.t.

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
ECLI:NL:RBAMS:2020:2808	6	Expat Housing heeft de standaardovereenkomst (huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur) proberen te veranderen naar een tijdelijke huurovereenkomst. Ro. 5.2	Na een bezichtiging heeft huurder per mail aan Expat Housing laten weten dat hij de woning voor onbepaalde tijd met een minimale duur wilde huren. Ro. 2.2	Expat Housing stuurde na de mail van huurder een concept huurovereenkomst. Hiermee ging huurder niet akkoord. Expat Housing heeft vervolgens de huurovereenkomst aangepast. Ro. 2.3 t/m 2.6	In artikel 12 van de overeenkomst zijn partijen overeengekomen dat het huurcontract na het verstrijken van twee jaar automatisch wordt verlengd voor onbepaalde tijd, en dat verhuurder de huurovereenkomst vanaf dat moment kan opzeggen op basis van eigen gebruik. Ro. 5.2	n.v.t.
ECLI:NL:RBMNE:2018:3662	7	De huurovereenkomst is opgesteld door verhuurder. De huurovereenkomst is een standaardmodel voor een contract voor onbepaalde tijd. Ro. 4.6	Betreffende de bepaling over de lengte van de overeenkomst hebben partijen gecorrespondeerd. De kantonrechter leest in de overgelegde e-mails dat huurder in eerste instantie een voorkeur had voor een huurperiode van 12 maanden. De kantonrechter leest ook dat zij ervan uitgaat dat na afloop van die maanden een contract voor onbepaalde tijd bestaat. Namens BOVV wordt daarop geantwoord dat zij een contract heeft voor onbepaalde tijd met een minimale duur van zes maanden (in plaats van twaalf). Ro. 4.7	Er is geen overleg over de invulling van de huurovereenkomst geweest. Ro. 4.5	In deze overeenkomst staat dat moet worden opgezegd, hetgeen niet het geval is bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Ro. 4.6	n.v.t.
ECLI:NL:RBMNE:2021:3779	8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Verhuurder stelt dat het beroep van huurder op huurbescherming in strijd is met de redelijkheid en

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
						billijkheid zoals bedoeld in art. 6:248 lid 2 BW. Ro. 3.12 Verhuurder heeft onvoldoende onderbouwd waarom er sprake zou moeten zijn uit een dergelijke uitzonderlijke situatie. Dit blijkt uit: Verhuurder heeft erop gewezen dat partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst en ook daarna uitgingen van tijdelijke verhuur, maar dit is onvoldoende zwaarwegend om huurbescherming te ontzeggen. Ro. 3.13 Zo is bijvoorbeeld ook niet onderbouwd gesteld door verhuurder dat de verhuur van de woning onder de huidige voorwaarden voor haar structureel verlieslatend is. Ro. 3.13 Evenmin is gebleken dat huurder verhuurder aan het lijntje heeft gehouden en haar welbewust heeft bewogen om de huur te verlengen of niet (tijdig) te beëindigen, wetende dat zij zich vervolgens op huurbescherming zou kunnen beroepen. Ro. 3.13

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
ECLI:NL:RBZWB:2018:332	9	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Verhuurder heeft niet voldaan aan een tijdelijke aanzegging. De aanzegging is twee dagen te vroeg gedaan. Ro. 3.13 Verhuurder doet een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Ro. 3.14 In zoverre is de door verhuurder gemaakte vergelijking met het arbeidsrecht dan ook niet juist. In artikel 7:668 lid 1 BW wordt enkel een minimumtermijn genoemd, terwijl in artikel 7:271 lid 1 BW juist een specifiek tijdvak wordt genoemd. Op vragen over dat tijdvak heeft de minister vervolgens opgemerkt dat, indien niet binnen dit tijdvak de aanzegging wordt gedaan, een niet door de rechter te herstellen gevolg optreedt: het ontstaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Ro. 3.17 Bovendien is de stelling zijdens verhuurder, dat huurder niet in haar belangen wordt geschaad als de aanzegging tijdig wordt geacht, niet juist. Zij zou in dat geval, uitgaande van de stelling

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré-contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
						dat er sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, haar woning verliezen, terwijl haar overeenkomst op dat moment was overgegaan in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en zij dientengevolge huurbescherming geniet. Ro. 3.18

Bijlage II – Jurisprudentieoverzicht II

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
ECLI:NL:RBDHA:2021:15260	10	De huurovereenkomst wijkt wellicht wat af van het ROZ-model ter zake bepaalde doet. Dit doet hieraan niet af, omdat het immers aankomt wat partijen hebben beoogd en zijn overeengekomen. Ro. 5.6	n.v.t.	De e-mail van de makelaar, voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst ook duidelijk aan dat de huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde duur, namelijk negen maanden met mogelijk uitloop. Ro. 5.6	Op meerdere plekken wordt gemeld dat het gaat om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. In de kop van de huurovereenkomst ‘Huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd’ en in de opsomming wat partijen in aanmerking nemen wordt ook melding gemaakt dat het gaat om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een looptijd van negen maanden en zeventien dagen. Ro. 5.6 In de huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk vermeld dat de huurder pas na voortzetting van de huurovereenkomst na de bepaalde tijd recht heeft op huurbescherming. Ro. 5.6 In het desbetreffende artikel 3.1., dat gaat over de duur van de overeenkomst, staat nadrukkelijk met zoveel woorden dat de huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van negen maanden en zeventien dagen. Ro. 5.6 In de huurovereenkomst wordt niet gesproken over een proefperiode of een minimale duur. Ro. 5.6	Verhuurder heeft zich bij het opstellen en aangaan van de huurovereenkomst laten bijstaan door een professionele partij, een vastgoedbeheerbedrijf respectievelijk een makelaar. Ro. 5.6

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
					Dat in artikel 3.4 van de huurovereenkomst staat dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd doorloopt indien de bepaalde periode in 3.1. niet wordt opgezegd acht de kantonrechter van onvoldoende gewicht om direct van een huurovereenkomst voor onbepaalde duur te spreken. Ro. 5.6 Dat in de huurovereenkomst het recht van huurder wordt beperkt om de huurovereenkomst in de bepaalde tijdsduur tussentijds op te zeggen, brengt nog niet als vanzelfsprekend mee dat daaruit volgt dat de huurovereenkomst dus voor onbepaalde tijd is aangegaan. Ro. 5.6	
ECLI:NL:RBROT:2019:6060	11	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Op de door partij ondertekende huurovereenkomst staat vermeld dat deze is aangegaan voor de duur van één jaar, aanvang nemend op 12-07-2018, om te eindigen op 12-07-2019. Ro. 2.2 en 5.6 Het einde van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is met een brief tijdig aangezegd. Ro. 5.6	n.v.t.
ECLI:NL:RBMNE:2019:3056	12	n.v.t.	n.v.t.	In zijn e-mail van 31 mei 2018 heeft verhuurder uitdrukkelijk verklaard dat de huurovereenkomst tot 1 maart	In artikel 3.1 van de huurovereenkomst staat nadrukkelijk en met zoveel woorden dat deze overeenkomst	n.v.t.

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
				2019 zou lopen, met de mogelijkheid tot verlenging. Ro. 4.9 Huurder hoopte, zoals uit zijn WhatsApp-bericht van 23 juni 2016 blijkt, ná februari 2019 nog te kunnen blijven huren. Ro. 4.9	door partijen wordt aangegaan voor bepaalde tijd, voor de periode van 1 juli 2018 tot 1 maart 2019. Ro. 4.7 Dat in de tekst van de overeenkomst niet naar artikel 7:271 lid 1 BW wordt verwezen zoals huurder betoogt, maakt niet dat géén huurovereenkomst in de zin van dat artikel tot stand is gekomen. Ro. 4.7 In de huurovereenkomst wordt niet gesproken over een onbepaalde tijd, een proefperiode of een minimale duur. Ro. 4.7 De rechter acht het van belang dat in de huurovereenkomst het recht van huurder om tussentijds op te zeggen niet wordt beperkt. Ro. 4.7	
ECLI:NL:RBLIM:2017:11286	13	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De omstandigheid dat de mede van toepassing verklaarde algemene bepalingen, naar de inhoud daarvan, niet op alle onderdelen aansluiten op zo een overeenkomst voor bepaalde tijd, doet dat niet anders worden. Ro. 5 Ook de omstandigheid dat partijen de mogelijkheid van verlenging, ook na 31 december 2016, voor ogen heeft gestaan, brengt niet met zich dat er alsnog geen sprake zou	Verhuurder heeft de aanzeggingsbrief door Post NL aangetekend doen bezorgen aan het adres van huurder. Ro. 5

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
					kunnen zijn van een overeenkomst voor bepaalde tijd. Ro. 5	
ECLI:NL:RBNHO:2020:973	14	n.v.t.	Huurder heeft vaker via deze verhuurmakelaar gehuurd. Dit was steeds voor twaalf maanden en werd telkens met onbepaalde tijd verlengd. De verhuurmakelaar zou hebben gezegd dat ze voor een langere tijd het huis in kunnen. Als de verhuurmakelaar dat inderdaad zo stellig tegen huurder heeft gezegd, hetgeen in deze procedure niet aannemelijk is geworden, geldt dat dit niet zonder meer aan verhuurder kan worden tegengeworpen. De mededelingen van de verhuurmakelaar niet één op één aan de verhuurder kunnen worden toegerekend; daarvoor zijn aanvullende feiten en omstandigheden nodig. Ro. 5.6	Huurder was bij de totstandkoming bewust dat de overeenkomst in principe na 12 maanden eindigt. Zij hebben om die reden voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst met de verhuurmakelaar gesproken over wat er na 12 maanden zou gebeuren. De verhuurmakelaar heeft ter zitting verklaard dat hij huurders heeft meegedeeld dat de huurovereenkomst voor 12 maanden zou gelden en dat ze daarna, als alles goed zou gaan en er geen bijzonderheden zouden zijn, in de woning zouden kunnen blijven wonen maar dat dat aan verhuurder is om te bepalen. Ro. 5.5 Huurders hebben gesprekken tussen verhuurder en henzelf aangevoerd die zij in de (na)zomer van 2019 hebben opgenomen. Wat daar is besproken zegt niets over de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst in februari 2019. Ro. 5.7	In artikel 2.1 staat nadrukkelijk vermeld dat de huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk voor maximaal 12 maanden ingaande op 15 februari 2019 en dus eindigende op 15 februari 2020. Ro. 5.4 In de huurovereenkomst is ook bepaald dat deze na het verstrijken van de 12 maanden tegen die tijd kan worden opgezegd en dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd als er dan niet wordt opgezegd. De bepaling over een opzegverbod voor tussentijds opzeggen is nietig. Dat de tast de aard en duur echter niet aan en is in deze zaak dus niet van belang. Ro. 5.4	
ECLI:NL:RBAMS:2021:8036	15	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De opzegebepalingen in artikel 19 duiden evenwel weer op huurbescherming en dus op een	n.v.t.

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
					overeenkomst voor onbepaalde tijd en uit artikel 20 kan een minimumduur waarbinnen de huurder niet kan opzeggen worden afgeleid. Ro. 10 Voor het aannemen van een tijdelijke overeenkomst gaat het erom dat de huurder zich bewust was van de tijdelijkheid. Dit volgt mede uit Whatsappberichten: “True a temporary contract until June 2021” en “Your temporary contracts ends June 2021”. Ro. 10	

Bijlage III – Jurisprudentieoverzicht III

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
ECLI:NL:GHARL:2021:2260 Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimumduur	16	De huurovereenkomst is opgesteld door de makelaar in opdracht van verhuurder. Ro. 5.7	Huurder wist voorafgaand of tijdens het sluiten niet dat het ging om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Huurder verwijst daarbij naar de e-mail, waarin staat dat zij en/of haar toenmalige partner niet hadden begrepen dat de verhuurder renovatieplannen had en dat dit ook niet uitmaakte omdat het contract na afloop van de bepaalde duur zou doorlopen. Ro. 5.8	Niet gesteld of gebleken is dat huurder invloed had op de tekst van de huurovereenkomst. Ro. 5.7	De tekst van de huurovereenkomst vermeldt in artikel 2.1 dat de overeenkomst “commences on 15-08-2017” en “continues at least until 14-01-2018. Uit de woorden “at least”, leidt het hof af dat de huurovereenkomst is aangegaan in ieder geval tot 14 januari 2018, dus voor een minimale periode van vijf maanden. Ro. 5.9 Verhuurder had de tijdelijkheid beter in de huurovereenkomst kunnen verwerken door art. 7:271 lid 1 BW op te nemen. Ro. 5.9	Verhuurder verhuurt de woning sinds ongeveer 2010 op commerciële basis verhuurde en dat een door hem ingeschakelde deskundige (de makelaar) de huurovereenkomst heeft opgesteld. Ro. 5.9
ECLI:NL:GHARL:2021:9315	17	n.v.t.	Uit e-mailcontact bleek dat partijen vóór het ondertekenen van het contract over een proefperiode hebben gesproken en dat de huur daarna zou kunnen worden verlengd. Ro. 3.4	n.v.t.	De tekst uit de huurovereenkomst geeft op zichzelf geen uitsluitel omtrent hetgeen partijen hebben bedoeld en welke soort overeenkomst hen voor ogen stond. Dit volgt uit: In een artikel wordt eerst gesproken over ‘bepaalde tijd’ terwijl in het latere tekstgedeelte het woord ‘indien’ de mogelijkheid is opengelaten dat het niet om een bepaalde tijd ging. Ro. 3.3 Artikel 3.1 Hovk laat zowel de mogelijkheid open dat partijen een	n.v.t.

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
					huurovereenkomst hebben gesloten die uiterlijk tot 1 maart 2019 zou duren, als de mogelijkheid dat de huur minstens acht maanden zou duren. Art. 3.3 Het is niet duidelijk of partijen hiermee alleen bedoeld hebben op een mogelijke opzegging door huurder of ook op een mogelijke opzegging door verhuurder, noch of partijen hiermee bedoeld hebben op een opzegging tegen het einde van de bepaalde tijd, of ook op een tussentijdse opzegging. Ro. 3.3	
ECLI:NL:GHARL:2022:1345	18	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Artikel 3 uit de huurovereenkomst geeft voldoende duidelijkheid over de soort huurovereenkomst, te weten een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Artikel 3: “Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 1 jaar ingaande op 15 januari 2020 en lopende tot en met 14 januari 2021. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst wel tussentijds door opzegging beëindigen. (...) Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door met een maximum van één jaar, derhalve tot en met 14 januari 2022. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging	De verhuurder heeft twee dagen te vroeg en zeven dagen te laat aangezegd. Verhuurder doet derhalve een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Ro. 3.8 De rechter houdt bij de beoordeling hiervan rekening met: Na de aanzeggingsbrief was het voor Goedbewind duidelijk dat de huurovereenkomst eindigde, zodat zij op zoek moest naar een andere woning. Ro. 3.10 De huurder had een advocaat ingeschakeld en hij wist dus dat

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
					dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.” Ro. 2.1 en 3.3 Echter heeft de verhuurder niet tijdig aangezegd wat in beginsel betekent dat de huurovereenkomst zou overgaan naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.	verhuurder twee maanden de tijd had om zijn te vroege aanzegging te herstellen. Ro. 3.10 Relevant is verder dat verhuurder geen professionele verhuurder is (dit was het enige pand dat hij verhuurde)
ECLI:NL:GHDHA:2022:2	19	De verhuurders hebben zelf een huurovereenkomst opgesteld. Ro. 14	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De verhuurders doen een beroep de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, omdat er niet tijd is aangezegd. Het hof overweegt als volgt: De stelling van de ouders dat alleen van nalaten van het doen van een aanzegging binnen de wettelijke termijn sprake is indien helemaal niet of te laat is aangezegd, vindt geen steun in artikel 7:271, lid 1, tweede volzin, BW noch in de parlementaire geschiedenis van die bepaling. Ro. 16 De ouders hebben nog gesteld dat de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid meebrengt dat de dochter geen beroep kan doen op huurbescherming. Ro. 20

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
						Naar het oordeel van het Hof hebben de ouders hun stelling dat zij in een noodsituatie komen te verkeren indien zij nog enige tijd in Curaçao moeten verblijven, onvoldoende onderbouwd. Het enkele feit dat zij op korte termijn niet kunnen terugkeren naar Nederland en dat de moeder lijdt aan depressies, is daartoe onvoldoende. Ro. 20
ECLI:NL:GHDHA:2021:1512	20	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De vraag die de rechter moet beantwoorden is of een eenzijdige verlengingsmogelijkheid voor de huurder in strijd is met art. 7:271 lid 1 BW. Ro. 11 Naar het oordeel van het hof is de eenzijdige verlengingsmogelijkheid voor de huurder die in artikel 7 van de huurovereenkomst is neergelegd niet in strijd met artikel 7:271 lid 1 BW. Ro. 12	n.v.t.
ECLI:NL:GHARL:2021:11049	21	n.v.t.	n.v.t.	Bij het ondertekenen van het huurcontract hebben zij afgesproken dat de einddatum van 31 augustus 2017 zou worden gewijzigd in 31 december 2017. Ro. 4.7 In de e-mail van 28 november 2017 schrijft verhuurder zelf dat huurder tot 31 maart 2018	Verhuurder bood zoals hij het zelf noemde een ‘‘voorlopig huurcontract’’ aan huurder. Doordat hij het woord huurcontract gebruikte en de huurder huur bleef betalen, wordt dit gezien nieuwe huurovereenkomst. Er kunnen niet twee tijdelijke huurovereenkomsten met dezelfde huurder overeengekomen worden.	n.v.t.

Uitspraak	Nummer uitspraak	Standaard	Pré contractuele fase	Contractuele fase	Gebruikte termen	Overige omstandigheden verhuurder
				een “voorlopig huurcontract” krijgt. Ro. 4.10	Daarom is er sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Ro. 4.10	

Bijlage IV – ROZ standaard huurovereenkomst woonruimte

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

-
- gevestigd/wonende te

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

-
- geboren:
- beroep:
- wonende te
- [echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner*] van:
- [curator/bewindvoerder*]:
(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

[optie 1:]

Onbepaalde tijd

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst;

[optie 2:]

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;

- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

[optie 3:]

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst **[met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte/met een looptijd van vijf (5) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van onzelfstandige woonruimte*];**
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

[optie 4:]

Bepaalde tijd langer dan twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig)

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) zal duren;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de in artikel 3.1 genoemde termijn niet tussentijds door partijen worden opgezegd;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **[zelfstandige/onzelfstandige*]** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend te

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

[optie:]

Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:

[- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW

- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW

- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW

- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW

- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW

- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW*]

Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw aan:

[- een gehandicapte in de zin van artikel 7:274a lid 2 BW

- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW

- een jongere in de zin van artikel 7:274c lid 2 BW

- een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW

- een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW

- een groot gezin in de zin van artikel 7:274f lid 2 BW*] verhuurd.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel/niet*] een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

[optie 1:]

Onbepaalde tijd

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op
- 3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3** Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie 2:]

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op
- 3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3** Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4** Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
- 3.5** Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie 3:]

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte)/ maximaal vijf (5) jaar of korter (onzelfstandige woonruimte), te weten[maanden/jaar*], ingaande op en lopende tot en met
- 3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan **[twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte/vijf (5) jaren in het geval van onzelfstandige woonruimte*]** en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

[optie 4:]

Bepaalde tijd langer dan twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig)

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van langer dan twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte)/langer dan vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte), te weten **[maanden/jaar*]**, ingaande op en lopende tot en met

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien in artikel 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door.

3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs

- **[optie:]** de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).

- **[optie:]** de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).

4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.

Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **[op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer ten name van*]**.

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs

€

- het voorschot op de vergoeding in verband met de

levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het

woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in

dat gedeelte bevindende individuele meter

€

- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en

diensten die geleverd worden in verband met de bewoning

van het gehuurde

€ _____

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€

Zegge euro.

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal%.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Servicekosten

- **7.** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
 -
 -
 -
 -

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

- **9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
- 9.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € (zegge: euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- 10.2** Over de waarborgsom wordt [**wel/geen***] rente vergoed.

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

- Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

- plaats datum plaats datum

- (huurder(s)) (verhuurder)

Bijlagen: *)

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] kopie van het energielabel/Energie-Index
- [] algemene bepalingen
- []

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

