****Huurovereenkomst naar zijn aard van "korte duur"**

**Opdrachtgever : Onze Advocaat**

 **K.S. Loilargosain**

**Afstudeerbegeleidster : Mariann Mesman**

**Onderzoeksdocent : Marleen Putz**

**HBO-Rechten**

**Hogeschool Leiden**

**Bachelorscriptie**

**Studiejaar 2015-2016**

**Erkan Alanyurt**

**s1052145**

**RE441C**

**21-06-2016**

# Voorwoord

Voor u ligt de scriptie waarmee ik mijn opleiding HBO-Rechten aan de Hogeschool Leiden hoop af te ronden. Na lang zoeken naar een opdrachtgever heb ik de gelegenheid gekregen van Onze Advocaat om deze scriptie voor hen te mogen schrijven.

Van deze gelegenheid wil ik gebruiken om enkele personen te bedanken.

Allereerst wil ik de heer Loilargosain bedanken voor zijn vertrouwen in mij en zijn begeleiding bij het schrijven van deze scriptie. Vervolgens wil ik mijn afstudeerbegeleider Mariann Mesman en onderzoeksdocent Marleen Putz bedanken voor de geweldige begeleiding en tussentijdse feedback. Ten slotte wil ik mijn vrienden en familie bedanken die mij hebben gesteund bij het schrijven van mijn scriptie

Ik wens u veel plezier tijdens het lezen.

Erkan Alanyurt

21 juni 2016

# Samenvatting

Een huurovereenkomst van woonruimte die is aangegaan voor een bepaalde tijd,eindigt door opzegging op grond van art. 7:271 lid 1 BW. Bij de opzegging door de verhuurder, dient de verhuurder in de opzeggingsbrief een opzeggingsgrond op te nemen zoals genoemd in art. 7:274 lid 4 BW. Indien de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, kan de huurovereenkomst slechts worden beëindigen door een rechterlijke uitspraak. Bij zijn beroep moet de verhuurder dezelfde gronden aanvoeren, die hij heeft genoemd in zijn opzeggingsbrief. Indien de rechter oordeelt dat de huurovereenkomst niet rechtvaardig is opgezegd kan deze worden verlengd met onbepaalde tijd. De verhuurder zit dan vast aan de huurder, terwijl hij zijn woonruimte voor bepaalde tijd wilde verhuren. Hoe kan de verhuurder zijn woning wel verhuren voor een korte periode, zonder risico te lopen dat hij aan de huurder vast zit? Onze Advocaat zoekt een antwoord op deze vraag.

De strenge regels met betrekking tot de huurbescherming zijn uitgezonderd voor de huurovereenkomst van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is op grond van art. 7:232 lid 2 BW. In dit onderzoek wordt aan de hand van literatuur en jurisprudentie onderzocht welke feiten en omstandigheden doorslaggevend zijn bij de beoordeling van de rechter van een beroep op art. 7:232 lid 2 BW.

Uit literatuuronderzoek is gebleken dat de wetgever heeft beoogd, dat rechters zich terughoudend opstellen bij het toewijzen van een beroep op de uitzonderingsbepaling. Het moet gaan om de gevallen waarbij het voor iedereen duidelijk is, dat een beroep op de huurbescherming niet redelijk is. De beoogde terughoudendheid wordt gevolgd door de rechters. Volgens vaste rechtspraak dient bij de beoordeling van een beroep op de uitzonderingsbepaling getoetst te worden op een viertal beoordelingsfactoren, namelijk op de aard van het gehuurde, de aard van het gebruik, de bedoelingen van partijen en de effectuering hiervan en de duur van het gebruik.

Uit jurisprudentieonderzoek is gebleken dat de rechters altijd toetsen op de vier hiervoor genoemde beoordelingsfactoren. De rechter hoeft niet te toetsen op alle beoordelingsfactoren om tot een oordeel te komen. Zo is voor de rechter voldoende om het beroep af te wijzen indien op grond van de toetsing op een van de beoordelingsfactoren aanleiding bestaat om de huurovereenkomst te kwalificeren als een reguliere huur. Het is hierom belangrijk om te weten welke feiten en omstandigheden doorslaggevend zijn voor de beoordeling van de rechter bij het toetsen op de beoordelingsfactoren.

Bij de toetsing van de rechter op de aard van het gehuurde kijkt de rechter vooral of het gehuurde enige bijzonderheden bevat welke aanleiding kan geven dat de huurovereenkomst te kwalificeren is als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Hierbij is de slechte staat van de woonruimte een belangrijke criterium.

Vervolgens is gebleken dat bij de toetsing op de aard van het gebruik de rechter vooral kijkt of er een omstandigheid bestaat waardoor de woonruimte niet op lange termijn bewoond kan worden. Een woonruimte die op de nominatie staat voor sloop is bijvoorbeeld slechts beschikbaar tot aan de aanvang van de beoogde sloop.

De bedoelingen van partijen moet naar de oordeel van de rechter vooral blijken uit de huurovereenkomst. Hierin moet de tijdelijke aard van de huur duidelijk naar voren komen. Ook moet blijken uit de huurovereenkomst dat beide partijen ook bedoeld hebben om een huurovereenkomst te sluiten die van korte duur is.

Ten slotte valt over de toetsing op de duur van het gebruik te zeggen dat de stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst een zeer doorslaggevende omstandigheid is in de beoordeling van de rechter. Een huurovereenkomst die stilzwijgend wordt verlengd, wordt verlengd voor onbepaalde tijd. Deze omstandigheid zorgt er voor dat de huurovereenkomst zijn tijdelijke karakter verliest.

Inhoud

[Voorwoord 2](#_Toc454253629)

[Samenvatting 3](#_Toc454253630)

[Lijst van gebruikte afkortingen 7](#_Toc454253631)

[1. Inleiding 8](#_Toc454253632)

[1.1 Aanleiding onderzoek en probleemanalyse 8](#_Toc454253633)

[1.2 Afbakening 9](#_Toc454253634)

[1.3 Doelstelling, centrale vraag en deelvragen 9](#_Toc454253635)

[1.3.1 Doelstelling 9](#_Toc454253636)

[1.3.2 Centrale vraag 10](#_Toc454253637)

[1.3.3 Deelvragen 10](#_Toc454253638)

[1.4 Onderzoeksmethoden per deelvraag 10](#_Toc454253639)

[2. Verhuur van woonruimte 12](#_Toc454253640)

[2.1 Algemeen 12](#_Toc454253641)

[2.2 Huur woonruimte 12](#_Toc454253642)

[2.3 Einde huurovereenkomst: wederzijds goedvinden 13](#_Toc454253643)

[2.4 Einde huurovereenkomst: opzegging 13](#_Toc454253644)

[2.4.1 Opzeggingsgronden 14](#_Toc454253645)

[2.4.2 Uitzonderingen 16](#_Toc454253646)

[2.5 Einde huurovereenkomst: ontbinding 17](#_Toc454253647)

[3. Naar zijn aard van korte duur 18](#_Toc454253648)

[3.1 Wetsgeschiedenis 18](#_Toc454253649)

[3.1.1 Totstandkoming van de uitzonderingsbepaling: huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is 18](#_Toc454253650)

[3.1.2 Wetsvoorstel Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte. 19](#_Toc454253651)

[3.1.3 Invoering titel 7.4 19](#_Toc454253652)

[3.1.4 Terughoudendheid 19](#_Toc454253653)

[3.2 Beoordeling 19](#_Toc454253654)

[3.2.1 Beoordelingsfactoren 19](#_Toc454253655)

[3.2.2 Woning in afwachting van sloop 20](#_Toc454253656)

[3.2.3 Voorbeelden 20](#_Toc454253657)

[3.3 Uitweg 20](#_Toc454253658)

[3.3.1 Uitsluiten huurbescherming 20](#_Toc454253659)

[3.3.2 Slotsom 21](#_Toc454253660)

[4. Resultaten: beoordelingsfactoren 22](#_Toc454253661)

[4.1 Aanpak 22](#_Toc454253662)

[4.2 Het beroep wordt afgewezen 23](#_Toc454253663)

[4.3 Het beroep wordt toegewezen 24](#_Toc454253664)

[4.4 Conclusie 25](#_Toc454253665)

[5. Resultaten: feiten en omstandigheden 27](#_Toc454253666)

[5.1 Aanpak 27](#_Toc454253667)

[5.2 Aard van het gehuurde 27](#_Toc454253668)

[5.2.1 Afgewezen uitspraken 28](#_Toc454253669)

[5.2.2 Toegewezen uitspraken 29](#_Toc454253670)

[5.2.3 Conclusie: aard van het gehuurde 31](#_Toc454253671)

[5.3 Aard van het gebruik 32](#_Toc454253672)

[5.3.1 Afgewezen uitspraken 32](#_Toc454253673)

[5.3.2 Toegewezen uitspraken 34](#_Toc454253674)

[5.3.3 Conclusie: aard van het gebruik 36](#_Toc454253675)

[5.4 Bedoelingen van partijen 37](#_Toc454253676)

[5.4.1 Afgewezen uitspraken 37](#_Toc454253677)

[5.4.2 Toegewezen uitspraken 39](#_Toc454253678)

[5.4.3 Conclusie: bedoelingen van partijen 40](#_Toc454253679)

[5.5 Duur van het gebruik 41](#_Toc454253680)

[5.5.1 Afgewezen uitspraken 41](#_Toc454253681)

[5.5.2 Toegewezen uitspraken 43](#_Toc454253682)

[5.5.3 Conclusie: duur van het gebruik 44](#_Toc454253683)

[6. Conclusie 45](#_Toc454253684)

[Bronnenlijst 49](#_Toc454253685)

[Bijlagen 52](#_Toc454253686)

# Lijst van gebruikte afkortingen

Art. Artikel

BW Burgerlijk Wetboek

Aant. Aantekening

HR Hoge Raad

Rb. Rechtbank

Ktr. Kantonrechter

T/m Tot en met

Jo. Juncto

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding onderzoek en probleemanalyse

*Josien Bannink is dringend op zoek naar woonruimte. Wooncorporatie Ymere heeft op verzoek van Bannink een woning aan haar verhuurd bij overeenkomst van 20 mei 2003.Uit het opschrift en de bepalingen van de huurovereenkomst blijkt duidelijk, dat partijen een huurovereenkomst van relatief korte duur voor ogen hadden. De huurovereenkomst zal in elk geval eindigen één jaar nadat de huurovereenkomst is ingegaan. Mevrouw Bannink heeft de woning op 20 mei 2004 niet ontruimd, terwijl volgens Ymere de huurovereenkomst per 20 mei 2004 beëindigd is en zij dus de woning had moeten ontruimen. De kantonrechter is het met Ymere eens, maar in hoger beroep beslist het Hof dat de huurovereenkomst van rechtswege van kracht is gebleven. Aan de totstandkoming van de beslissing van het Hof ligt het volgende ten grondslag.*

*Ymere heeft aangevoerd dat het hier gaat om huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin van art. 7:232 lid 2 BW. 'Bij een bevestigende beantwoording van de vraag of zich een zodanig geval voordoet, past terughoudendheid. Gelet moet worden op de aard van het gebruik en die van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan (HR 8 januari 1999, NJ 1999, 495 PAS).'*

*Het Hof is van mening dat in deze zaak niet is gebleken dat naar de aard van het gebruik van de woning een beroep op art. 7:232 lid 2 gerechtvaardigd is. 'In tegendeel: de tijdelijke huur is juist bedongen met het oog op verkoop en daarmee met het oog op soortgelijk gebruik als waar de huurovereenkomst betrekking op heeft.' Enkel het feit dat de huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van een jaar is onvoldoende om de deze te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.[[1]](#footnote-2)*

In de uitspraak hierboven staat dat hoewel partijen tijdelijke huur voor ogen hadden, een huurovereenkomst is ontstaan voor onbepaalde tijd. Onze Advocaat is een advocatenkantoor met onder andere huurrecht als specialisme. Het kantoor heeft vele klanten die hun woonruimte verhuren aan particulieren. Er komen steeds meer vragen binnen over de verhuur van woonruimte voor een korte duur. Onze Advocaat heeft de nodige kennis over en expertise op het gebied van huurrecht, om zijn klanten goed advies te geven. Ondanks deze specifieke kennis kampt het kantoor echter met een "probleem".

Veel klanten die hun woonruimte willen verhuren voor een korte termijn vrezen vast te zullen zitten aan de huurder als hij de woning niet wil verlaten. De angst van de klanten is begrijpelijk, omdat huurders goed worden beschermd bij de wet. De hierboven genoemde uitspraak is hier een goed voorbeeld van. De wet biedt momenteel zeer beperkte mogelijkheden tot verhuur van woonruimte voor korte duur.

Het is Onze Advocaat niet geheel duidelijk welke mogelijkheden een verhuurder heeft, om zijn woonruimte voor een korte duur te verhuren. Immers, een huurovereenkomst van woonruimte, ongeacht of die is aangegaan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd, is op een aantal uitzonderingen na slechts op te zeggen op grond van de opzeggingsgronden zoals opgenomen in art. 7:274 lid 1 BW[[2]](#footnote-3).

## 1.2 Afbakening

Er is heel veel jurisprudentie over zowel de huurovereenkomsten die zijn uitgezonderd als over de opzeggingsgronden zelf. Dit onderzoek beperkt zicht echter tot hetgeen dat in de volgende paragraaf wordt uiteengezet. Onze Advocaat heeft geen goed overzicht over wanneer een opzeggingsgrond al dan niet wordt toegewezen. Of wanneer slaagt een beroep op een van de uitzonderingen waarmee de huurbescherming "omzeild" kan worden?

Echter, om onderzoek te doen naar elke opzeggingsrond en uitzondering is er meer tijd nodig dan beschikbaar is. Daarom wordt in dit onderzoek beperkt tot de uitzondering van art. 7:232 lid 2 BW: huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Onze Advocaat wil onderzocht hebben welke mogelijkheden er bestaan voor een verhuurder om zijn woonruimte te verhuren voor een korte periode. De huurbescherming beperkt de mogelijkheid om een woonruimte voor een korte periode te verhuren. Art. 7:232 lid 2 BW sluit afdeling 5 uit, en daarmee ook de huurbescherming. Dit is de reden van de keuze voor dit artikel. Bij een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, wordt vooral gedacht aan vakantie- en wisselwoningen. Dit moet echter blijken uit dit onderzoek.

## 1.3 Doelstelling, centrale vraag en deelvragen

### 1.3.1 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om de opdrachtgever inzicht te geven in de toetsing van de rechter bij het aannemen dan wel verwerpen van de uitzonderingsbepaling zoals genoemd in art. 7:732 lid 2 BW. Dit wordt gedaan door middel van een inventarisatie van de factoren waar de rechter op toetst en de feiten en omstandigheden die daarbij doorslaggevend zijn. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek wordt een handleiding gemaakt. Onze Advocaat kantoor kan deze handleiding raadplegen bij het adviseren van zijn cliënten als het gaat om een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

### 1.3.2 Centrale vraag

**Welke feiten en omstandigheden zijn doorslaggevend voor de rechter, volgens jurisprudentie, bij het toetsen op relevante factoren om een beroep op art. 7:232 lid 2 BW toe of af te wijzen, waar Onze Advocaat rekening mee moet houden bij het adviseren van hun cliënten?**

### 1.3.3 Deelvragen

**Deelvraag 1**

Welke wettelijke bepalingen gelden voor de huur van woonruimte volgens de wet- en regelgeving?

**Deelvraag 2**

Wat zeggen de wet- en regelgeving en de parlementaire geschiedenis over huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is?

**Deelvraag 3**

Op welke factoren wordt getoetst door de rechter bij het toe- of afwijzen van een beroep op art. 7:232 lid 2 BW?

**Deelvraag 4**

Welke feiten en omstandigheden zijn doorslaggevend voor de rechter bij het toetsen op de beoordelingsfactoren?

## 1.4 Onderzoeksmethoden per deelvraag

**Deelvraag 1**

*Welke wettelijke bepalingen gelden voor de huur van woonruimte volgens de wet- en regelgeving?*

Eerste deelvraag wordt beantwoord aan de hand van wetsanalyse en literatuuronderzoek. De wet die wordt onderzocht is Boek 7 Titel 4 BW. Daarvan wordt het algemene deel (art. 7:201 t/m 7:282 BW) zeer selectief bestudeerd. De analyse richt zich vooral op afdeling 5 (art. 7:232 t/m 7:282 BW).

Verder wordt de handboeken "Huurrecht woonruimte", "Hoofdlijnen in het huurrecht" en "Tekst & Commentaar: Burgerlijk Wetboek" (online versie) geraadpleegd.

**Deelvraag 2**

*Wat zeggen de wet- en regelgeving en de parlementaire geschiedenis over huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is?*

Ook de tweede deelvraag wordt beantwoord aan de hand van wetsanalyse en literatuuronderzoek. Bij het beantwoorden van deze deelvraag staat het (zeer beknopte) art. 7:232 lid 2 BW centraal. De Memorie van Toelichting van het Voorstel van wet tot Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de parlementaire geschiedenis van deze wet worden bestudeerd. Bovendien wordt de literatuur geraadpleegd, genoemd bij deelvraag 1.

**Deelvraag 3 en 4**

*Welke factoren worden getoetst door de rechter bij het toe- of afwijzen van een beroep op art. 7:232 lid 2 BW?*

*Welke feiten en omstandigheden zijn doorslaggevend voor de rechter bij het toetsen op de beoordelingsfactoren?*

Deelvragen 3 en 4 betreffen het praktijkgedeelte van dit onderzoek. De deelvragen worden beantwoord aan de hand van jurisprudentieonderzoek. De uitspraken die zullen worden geanalyseerd zijn gevonden op Rechtspraak.nl en op de portal Kluwer Navigator. De volgende zoektermen zijn gebruikt bij het zoeken: "7:232 lid 2", "naar zijn aard van korte duur" en "aard van korte duur". De zoekfunctie is niet beperkt op datum.

Het voornemen was om alle gevonden uitspraken te bestuderen. Dit waren er echter te veel om te bestuderen, gezien de haalbaarheid. Derhalve worden in dit onderzoek 40 uitspraken bestudeerd. Nu in dit onderzoek een antwoord wordt gezocht op de vraag welke feiten en omstandigheden doorslaggevend zijn bij de toetsing van de rechter op de relevante factoren bij een beroep op art. 7:232 lid 2 BW, vallen de uitspraken van de Hoge Raad af. De Hoge Raad is namelijk geen feitenrechter. Vervolgens is er voor gekozen om enkel de uitspraken te bestuderen van de eerstelijns rechter. Dit is namelijk de instantie waarmee Onze Advocaat als eerste te maken heeft, wanneer zich een geval voordoet waarbij een rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is. Er zijn in totaal 60 uitspraken van de rechtbank gevonden. Uit deze uitspraken zijn de 40 meest recente uitspraken geselecteerd.

# 2. Verhuur van woonruimte

In dit hoofdstuk wordt de eerste deelvraag beantwoord:

*Welke wettelijke bepalingen gelden voor de huur van woonruimte volgens de wet- en regelgeving?*

De lezer wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de voor dit onderzoek relevante wetgeving. Hierbij worden onder meer de definities van 'huurovereenkomst' en 'woonruimte' gegeven en wordende beëindiging van een huurovereenkomst van woonruimte, de opzeggingsgronden en uitzonderingen behandeld. In dit hoofdstuk zal blijken hoe beperkt de mogelijkheid is voor de verhuurder om zijn woonruimte voor een korte duur te verhuren.

## 2.1 Algemeen

Het huurrecht is geregeld in Boek 7 Titel 4 BW. Een huurovereenkomst is namelijk een bijzondere overeenkomst. Het algemene deel is te vinden in de artikelen 7:201 t/m 7:231 BW. Hierin zijn bepalingen opgenomen die gelden voor alle vormen van huur en verhuur.

Zo luidt art. 7:201 BW: *"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"*

Als bij dit artikel het voorbeeld wordt genomen van verhuur van woonruimte, dan moet de overeenkomst voldoen aan twee kenmerken, om als huurovereenkomst kunnen worden aangemerkt:

* Het in gebruik verstrekken van woonruimte of een gedeelte ervan door verhuurder.

 Uit het artikel blijkt dat het niet noodzakelijk is om de gehele woonruimte in gebruik te verstrekken. Een gedeelte van de woonruimte, zoals het verhuren van een kamer, is voldoende. Het gebruik van de ruimte mag ook voor bijvoorbeeld drie dagen per week zijn[[3]](#footnote-4) of zelfs voor een bepaald seizoen van het jaar.[[4]](#footnote-5)

* Tegenprestatie van de huurder. De huurbetaling hoeft niet per se van financiële aard te zijn. Als er een prestatie geleverd wordt teneinde de woonruimte te mogen gebruiken, mag deze prestatie bijvoorbeeld ook bestaan uit het verzorgen van de verhuurder.[[5]](#footnote-6)

## 2.2 Huur woonruimte

Voor de huur van woonruimte zijn ook de artikelen 7:232 t/m 282 BW van toepassing. Niet elk artikel zal worden behandeld, maar enkel de artikelen die van belang zijn voor dit onderzoek.

Om te beginnen moet duidelijk zijn wat er wordt verstaan onder woonruimte. Art. 7:233 BW geeft de volgende definitie: "*Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden."*

In dit onderzoek wordt niet verder ingegaan op woonwagens of standplaatsen. Dit onderzoek beperkt zich tot de verhuur van de gewone woning.

Het bovenstaande daargelaten, bevat een woonruimte de volgende kenmerken:

* Er dient sprake te zijn van een gebouwde onroerende zaak. Een zaak is onroerend, als deze duurzaam met de grond is verenigd. Hiervoor is niet vereist dat er een vaste verbinding is met de grond. Het is wel vereist dat het bouwwerk, zijn aard en inrichting in aanmerking genomen, bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.[[6]](#footnote-7)
* De onroerende zaak is bestemd als woonruimte. Het gaat hier echter niet om de benaming van de overeenkomst. Als een woning wordt verhuurd, maar in het contract opgenomen is dat het gaat om bedrijfsruimte, kan de rechter dit alsnog beschouwen als verhuur van woonruimte. Woonruimte wordt verstaan als de plaats waar men zijn nachtrust heeft.[[7]](#footnote-8)
* De onroerende zaak mag zowel als zelfstandige als onzelfstandige woning worden verhuurd.

 Om als zelfstandige woning te worden aangemerkt dient een woning een eigen ingang te hebben. Deze hoeft niet per se direct uit te komen op straat. Verder dient de woning wezenlijke voorzieningen te hebben. Hiermee worden bedoeld; keuken, toilet en wasruimte. Deze moeten exclusief ten gebruike staan aan de huurder.[[8]](#footnote-9) Er zijn enkele gevallen denkbaar waarin het belang van het onderscheid tussen een zelfstandige en een onzelfstandige woonruimte naar voren komt. In dit onderzoek is het onderscheid echter alleen van belang voor de huurbescherming. Bij het bespreken van de opzegging van huur van woonruimte komt dit aan bod.

## 2.3 Einde huurovereenkomst: wederzijds goedvinden

Een overeenkomst kan eindigen met wederzijds goedvinden (art. 7:271 lid 8 BW). De verhuurder en de huurder mogen met elkaar overeenkomen dat de huurovereenkomst op een bepaald moment wordt beëindigd zonder opzegtermijnen in acht te nemen. Dit mag echter niet alvorens worden bedongen in de huurovereenkomst of de daarbij horende huurvoorwaarden. Een dergelijk beding is op grond van art. 7:271 lid 7 BW nietig.

## 2.4 Einde huurovereenkomst: opzegging

De artikelen 7:271 t/m 282 BW regelen de opzegging van huur van woonruimte. Iedere huurovereenkomst van woonruimte, ongeacht of deze is aangegaan voor bepaalde of onbepaalde tijd, moet worden opgezegd (art. 7:271 lid 1 BW). De opzegging dient per aangetekende brief of bij een deurwaardersexploot worden gedaan. Dit geldt zowel voor de verhuurder als de huurder (art. 7:271 lid 3 BW). De verhuurder dient bij de opzegging in de brief een opzeggingsgrond op te nemen zoals vermeld in art. 7:274 lid 4 BW. Een opzegging zonder een vermelding van een van deze opzeggingsgronden is nietig. Verder dient de verhuurder de huurder te verzoeken om binnen zes weken mee te delen of hij instemt met de opzegging. Als de huurder instemt met de opzegging, kan de huurovereenkomst beëindigd worden zonder een rechterlijke procedure. Als de huurder niet instemt of niet reageert, dient de verhuurder de rechtbank te verzoeken om de huurovereenkomst te beëindigen op dezelfde gronden als die hij heeft genoemd in zijn brief (art. 7:271 lid 4 BW jo. art. 7:272 BW).

### 2.4.1 Opzeggingsgronden[[9]](#footnote-10)

De opzeggingsgronden voor een huurovereenkomst in art. 7:274 BW zijn limitatief en imperatief,wat wil zeggen dat opzegging alleen mogelijk is met de vermelding van de opzeggingsgronden. Als de rechter heeft vastgesteld dat een van die gronden aanwezig is, zal hij de opzegging ook moeten toewijzen.[[10]](#footnote-11)

De opzeggingsgronden, zoals opgenomen in art. 7:274 BW zijn:

* **De huurder gedraagt zich niet als een goed huurder betaamt** (art. 7:274 lid 1 onderdeel a BW):

 In dit geval handelt de huurder in strijd met de artikelen 7:213 en 7:214 BW. Deze artikelen houden in dat de huurder zich als een goed huurder moet gedragen ten aanzien van de gehuurde zaak. Het kan bijvoorbeeld gaan om wanbetaling, overlast, onbehoorlijk gebruik van het gehuurde of schending van een bepaling uit de huurovereenkomst.

* **Diplomaten clausule** (art. 7:274 lid 1 onderdeel b en lid 2 BW):

 Hierbij is sprake van huurovereenkomst voor bepaalde tijd waarin is bedongen dat de gehuurde woonruimte zal worden ontruimd na het aflopen van de overeengekomen termijn. Van deze constructie mag men in de volgende drie specifieke gevallen gebruikmaken:

* + Als de verhuurder de woning zelf nog niet heeft bewoond, noch aan een ander heeft verhuurd en aan het einde van de huurperiode de woning zelf wil bewonen.
	+ Als de verhuurder de woning zelf heeft bewoond en na afloop van de huurperiode de woning weer zelf wil bewonen.
	+ Als de verhuurder bedingt dat de vorige huurder de woning weer zal bewonen na afloop van de huurperiode.

 Ook in het geval van deze opzeggingsgrond moet de verhuurder vooralsnog opzeggen. Als de huurder niet instemt met de opzegging, wordt de huurovereenkomst pas beëindigd na de onherroepelijke beslissing van de rechter.

* **Dringend eigen gebruik** (art. 7:274 lid 1 onderdeel c en de leden 3, 4 en 5 BW):

 Deze opzeggingsgrond wordt het meest gebruikt in de praktijk. Dit komt vooral doordat de rechtspraak het begrip “gebruik” ruim uitlegt. Aan deze opzeggingsgrond zijn enkele wettelijke voorwaarden verbonden:

* + Een verhuurder die opzegt op grond van dringend eigen gebruik moet de dringendheid hiervan aannemelijk maken. Lastenverlichting kan een vorm van dringendheid zijn, maar hoeft niet altijd aangenomen te worden door de rechter.[[11]](#footnote-12)
	+ De rechter zal de belangen afwegen en deze afweging moet in het voordeel van de verhuurder uitvallen. De verhuurder moet aannemelijk maken dat hij het verhuurderde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, dat van hem - na belangenafweging van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen - niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd.[[12]](#footnote-13)

Ook een vereiste is dat de verhuurder aannemelijk moet maken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Dit vereiste geldt niet voor de student als huurder (art. 7:274 lid 1 onderdeel c BW).[[13]](#footnote-14)

Onder eigen gebruik wordt niet alleen verstaan dat de verhuurder de woning zelf wil bewonen; ook in de volgende gevallen worden onder eigen gebruik verstaan:

* + Renovatie van een woning die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is (art. 7:274 lid 3 sub a BW).
	+ Het verstrekken van de woning aan een lichamelijk gehandicapte. Hierbij geldt wel de voorwaarde, dat de woning bij de bouw is ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte. Of er moet sprake van zijn, dat na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling de woning is aangepast ten behoeve van bewoning door een gehandicapte (art. 7:274 lid 3 sub b BW).
	+ Het verstrekken van een zelfstandige woning, die onderdeel uitmaakt van een complex,aan een oudere. Hierbij is de voorwaarde dat het complex bij de bouw is ingericht en bestemd voor bewoning door ouderen (art. 7:274 lid 3 sub c BW).
	+ Het verstrekken van een woning aan een student. Hierbij moet wel uit het contract blijken dat het om een huurovereenkomst gaat waarbij het verhuurde bestemd is voor een student. Daarnaast moet in het contract worden bedongen dat na afloop van de overeenkomst de ruimte opnieuw zal worden verhuurd aan een student. Eveneens moet in het contract bedongen worden dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd als de huurder niet binnen drie maanden op verzoek van de verhuurder een inschrijvingsbewijs bij een instelling van hoger onderwijs kan aantonen (art. 7:274 lid 4 BW).

Het beroep op de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik is niet toewijsbaar indien:

* + De verhuurder geen huisvestingsvergunning kan overleggen indien dit vereist is (art. 7:274 lid 5 sub a BW).
	+ De opzegging gedaan is binnen drie jaar nadat verhuurder eigenaar is geworden van het verhuurde en dit schriftelijk heeft medegedeeld aan de huurder (art. 7:274 lid 5 sub b BW).
* **Redelijk aanbod tot aangaan van een nieuwe huurovereenkomst** (art. 7:274 lid 1 onderdeel d BW):

 Deze opzeggingsgrond wordt meestal gebruikt als de huurder toestemming voor renovatie weigert. De huurder kan bezwaren hebben tegen de renovatie zelf, maar ook tegen de huurprijsverhoging die de renovatie met zich meebrengt. Als de huurder alleen bezwaren heeft tegen de huurprijsverhoging mag deze opzeggingsgrond niet gebruikt worden, omdat dit geschil valt onder onderafdeling 2 van Titel 7.4 afdeling 5 BW. Als het gaat om een geliberaliseerde woningruimte mag het geschil wel gaan over de huurprijsverhoging. Deze is immers niet geregeld in de hierboven genoemde onderafdeling 2.

* **Verwezenlijken van een geldend bestemmingsplan** (art. 7:274 lid 1 onderdeel e BW):

 De verhuurder kan een beroep doen op deze opzeggingsgrond als hij een geldend bestemmingsplan op het gehuurde liggende bestemming wil verwezenlijken. Het bestemmingsplan moet wel onherroepelijk zijn. Verder is het nodig dat de ontwikkeling van de gemeente noopt tot de verwezenlijking van het bestemmingsplan.

* **Huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte** (art. 7:274 lid 1 onderdeel f BW):

 Het gaat hier om een huurovereenkomst van een onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld een kamer van een woning, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft. Dit wordt ook wel “hospitahuur” genoemd. In zulke gevallen kan de verhuurder opzeggen als hij aantoonbaar kan maken dat zijn belangen bij het beëindigen van de huur zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij de voortzetting hiervan.

### 2.4.2 Uitzonderingen

 De hoofdregel dat een huurovereenkomst van woonruimte, ongeacht of deze is aangegaan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd, alleen kan worden opgezegd met vermelding van de opzeggingsgronden kent een aantal uitzonderingen:

* **Gebruik naar zijn aard van korte duur.** Art. 7:232 lid 2 BW sluit afdeling 5 uit en hiermee de huurbescherming voor huur,die een gebruik betreft van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Voor deze soort huur is dus alleen het algemene deel van titel 4 van Boek 7 BW van toepassing.
* **Hospitahuur**: Indien een onzelfstandige woonruimte die deel uitmaakt van een woning, waarin de hoofdverhuurder zelf verblijft, verhuurd wordt, zijn bepaalde bepalingen uitgesloten gedurende de eerste negen maanden. Onder andere is art. 7:271 lid 4 BW uitgesloten, wat betekent dat de verhuurde gedurende de eerste negen maanden de huurovereenkomst mag opzeggen zonder vermelding van opzeggingsgronden.[[14]](#footnote-15)
* **Leegstandswet**: Huurovereenkomsten die gesloten zijn op grond van art. 15 en 16 van de Leegstandswet zijn gedeeltelijk uitgezonderd. Zo wordt bijvoorbeeld art. 7:271 lid 4 BW uitgesloten waardoor de verhuurder niet verplicht is om op te zeggen op grond van opzeggingsgronden genoemd in art. 7:274 lid 1 BW.

## 2.5 Einde huurovereenkomst: ontbinding

Een huurovereenkomst kan worden ontbonden op grond van art.7:231 lid 1 BW. Een tekortkoming van de huurder van een woonruimte geeft de verhuurder de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden. De tekortkoming moet dan wel gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding met haar gevolgen rechtvaardigen. In dit geval is het gevolg van de ontbinding dat de huurder zonder huis komt te zitten. De rechter zal dit niet licht nemen. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst wil ontbinden op grond van een tekortkoming van de huurder, is te allen tijde een rechterlijke ontbinding vereist.[[15]](#footnote-16)

Ontbinding van de huurovereenkomst is verder mogelijk in de volgende gevallen:

* *"de ontbinding na sluiting op last van het college van B&W: art. 7:231 lid 2 BW;*
* *de ontbinding van de huurovereenkomst wegens gebreken: artikelen 7:207 BW en volgende, 7:210 BW en 7:279 BW;*
* *de ontbinding op vordering van de verhuurder ter verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan: artikel 7:281 BW"[[16]](#footnote-17)*

In dit onderzoek wordt niet verder ingegaan op de ontbinding van de huurovereenkomst, omdat het niet relevant is voor dit onderzoek. Zoals u in dit hoofdstuk heeft kunnen lezen is het lastig om de huurovereenkomst van woonruimte te beëindigen. Ook op grond van ontbinding. In dit onderzoek is gekozen om de huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is te analyseren. Er is specifiek voor deze uitzonderingsbepaling gekozen omdat op grond van art. 7:232 lid 2 BW de strenge regels met betrekking tot de huurbescherming niet van toepassing zijn op de huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

# 3. Naar zijn aard van korte duur

In dit hoofdstuk wordt de tweede deelvraag beantwoord:

*Wat zeggen de wet- en regelgeving en de parlementaire geschiedenis over huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is?*

Dit hoofdstuk behandelt de uitzonderingsbepaling genoemd in art. 7:232 lid 2 BW, namelijk de huurovereenkomst die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is (hierna: uitzonderingsbepaling). Eerst wordt de totstandkoming behandeld en de bedoeling van de wetgever daarvan. Vervolgens komt de beoordeling op de uitzonderingsbepaling aan bod. Ten slotte wordt ingegaan op de rechtsgevolgen die de uitzonderingsbepaling met zich meebrengt.

## 3.1 Wetsgeschiedenis

### 3.1.1 Totstandkoming van de uitzonderingsbepaling: huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is

De uitzonderingsbepaling is voor het eerst ingevoerd in 1972 onder de eerste versie van art. 1623a BW (oud). Er is toen niet strak uitgelegd wanneer sprake is van deze uitzonderingsregel.

*"Een categorie die zeker behoort te worden uitgesloten, is die van vakantie- en seizoenwoningen. De omschrijving daarvan is ook al weer zeer moeilijk met enige nauwkeurigheid te geven. Het criterium van een bepaalde duur van de huurovereenkomst is hier slecht bruikbaar: het zou immers gemakkelijk gelegenheid geven tot ontduiking van de wettelijke regeling. Voorgesteld wordt een zuiver feitelijk criterium te geven, namelijk uit te sluiten de overeenkomsten welke slechts een gebruik van de woonruimte betreffen dat naar zijn aard van korte duur is. De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen of een huurovereenkomst wel of niet door de art.*[*1623a-f BW*](https://www.navigator.nl/document/openCitation/%20id2a801488ede1204b81cfdd791d1a80d6)*wordt beheerst. Het is evenwel niet te verwachten dat het onderscheid tussen woonruimte die voor permanente bewoning wordt verhuurd en woonruimte welke slechts voor een tijdelijk gebruik wordt verhuurd veel moeilijkheden zal baren. In ieder geval kan worden gesteld dat deze moeilijkheden niet geringer zullen zijn wanneer zou worden gezocht naar een uitvoeriger uitgewerkt criterium. De globale maatstaf moet, mede gezien in het licht van de strekking van het gehele wetsontwerp, voldoende zijn voor de wetstoepasser".[[17]](#footnote-18)*

Hierboven leest u dat bij de invoering van de uitzonderingsbepaling de wetgever voor een zuiver feitelijk criterium heeft gekozen om ontduiking van de wettelijke regeling te voorkomen. Als er een duidelijk criterium zou worden opgenomen zoals een bepaalde termijn, dan zou men zich gemakkelijk kunnen beroepen op deze bepaling. De wetgever heeft met deze uitzonderingsbepaling gewild dat enkel de overeenkomsten worden uitgesloten waarbij het zeer duidelijk is dat het gaat om een overeenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

### 3.1.2 Wetsvoorstel Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte.

Bij de invoering van het wetsvoorstel Bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte is het criterium niet aangepast. Er is echter wel toegevoegd dat de bepaling zeer restrictief moet worden opgevat en dat het gaat om een uitzonderingsbepaling van een beperkte betekenis.

Aldus minister de Ruiter:

*"Het gaat hier om het gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Het is dus een uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis."*

*"Het gaat dus om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. De bepaling moet dan ook in onze opstelling zeer restrictief worden opgevat."[[18]](#footnote-19)*

### 3.1.3 Invoering titel 7.4

Bij de invoering van titel 7.4 is opnieuw het criterium niet aangepast. De Memorie van Toelichting bij het Voorstel van wet tot Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek geeft de volgende uitleg:

*"Het huidige criterium ‘naar zijn aard slechts van korte duur’ is gehandhaafd. Gedacht moet hierbij worden aan overeenkomsten tot het gebruik van vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven, wisselwoningen e.d.. Om misbruik tegen te gaan is indertijd gekozen voor een zuiver feitelijk criterium in plaats van de duur van de huurovereenkomst. Zou men een bepaalde termijn in de wet opnemen dan zou dat tot gevolg kunnen hebben dat bijv. in geval een verhuurder in verband met een door hem voorgenomen renovatie aan zijn huurders zg. wisselwoningen ter beschikking stelt, na het verstrijken van de termijn de huur(prijs)-bescherming van toepassing zou worden."[[19]](#footnote-20)*

### 3.1.4 Terughoudendheid

Door de jaren heen is het criterium van de uitzonderingsbepaling niet aangepast. De wetgever heeft gewild dat de rechters van geval tot geval moeten beslissen of een beroep op deze uitzonderingsbepaling gegrond is. Bij het toepassen van de uitzonderingsbepaling moeten de rechters terughoudend zijn.

## 3.2 Beoordeling

### 3.2.1 Beoordelingsfactoren

In de vorige paragraaf hebben is de terughoudendheid besproken. De wetgever heeft gewild dat rechters terughoudend moeten zijn bij het aannemen van de uitzonderingsbepaling. De terughoudendheid is in de rechtspraak ook gevolgd. Een toonaangevende uitspraak uit de jurisprudentie is de uitspraak van de Hoge Raad van 8 januari 1999:

*"Uit de tekst van art. 1623a lid 1 en uit de bij de totstandkoming van die bepaling gegeven toelichtingen zoals hiervoor vermeld, moet worden afgeleid dat terughoudendheid past bij bevestigende beantwoording van de vraag of zich het in die bepaling bedoelde uitzonderingsgeval voordoet. Bij beantwoording van die vraag moet voorts worden gelet op de aard van het gebruik en die van de woning alsmede op hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan."[[20]](#footnote-21)*

De Hoge Raad geeft hier aan dat de positieve beantwoording van de vraag, of er sprake is van de uitzonderingsgrond, terughoudendheid verdient. Daarnaast noemt de rechter een viertal beoordelingsfactoren,namelijk de aard van het gehuurde, aard van het gebruik,bedoelingen van partijen bij de overeenkomst en de effectuering daarvan (hierna: bedoelingen van partijen) en de duur van het gebruik. Hoe de rechtspraak omgaat met deze beoordelingsfactoren komt in het volgende hoofdstuk uitvoerig aan bod.

### 3.2.2 Woning in afwachting van sloop

In de uitspraak van de Hoge Raad van 30 mei 1975 rijst de vraag of de huur van woonruimte in afwachting van sloop kan worden aangemerkt als huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is. In deze zaak heeft de Hoge Raad beoordeeld dat de aard van de woning de aard van het gebruik kan bepalen. Een woning die op de nominatie staat voor sloop, beperkt namelijk het gebruik in duur. De duur van de bewoning is begrensd tot het moment dat de woonruimte gesloopt zal worden. De Hoge Raad is van oordeel dat een dergelijke huur kan worden aangemerkt als huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is.[[21]](#footnote-22)

### 3.2.3 Voorbeelden

Bij de behandeling van de wetsgeschiedenis zijn enkele voorbeelden genoemd van de parlementaire geschiedenis, die op grond van de uitzonderingsbepaling uitgesloten dienen te worden. In de Memorie van Toelichting bij het Voorstel van wet tot Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek wordt genoemd:de vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven en wisselwoningen.[[22]](#footnote-23)

## 3.3 Uitweg

### 3.3.1 Uitsluiten huurbescherming

*"Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.", z*o luidt art. 7:232 lid 2 BW.

Dit artikel sluit afdeling 5, en hiermee de huurbescherming, uit voor huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Het is goed om te weten welke bepalingen in afdeling 5 zijn opgenomen, welke de huurder op grond van art. 7:232 lid 2 BW niet zal genieten bij een dergelijke huurovereenkomst. Hieronder worden enkele belangrijke bepalingen behandelen behandeld

* Uitspraak huurcommissie over redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Een huurder kan de huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de hoogte van de huurprijs die partijen zijn overeengekomen. De huurder moet dit wel binnen de gestelde termijn van zes maanden doen, ingaand op het tijdstip waarop de huurovereenkomst is ingegaan (art. 7:249 BW).

* Vermindering van huurprijs op grond van gebreken.

De huurder van een woonruimte kan de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen op de verlaging van de huurprijs op grond van een gebrek, genoemd in art. 7:241 BW jo. bijlage II bij het BHW. Het verzoek kan gedaan worden vanaf het moment dat de verhuurder het gebrek niet binnen zes weken, nadat de huurder de verhuurder hiervan in kennis heeft gesteld, heeft verholpen. De huurder dient het verzoek te doen binnen zes maanden, nadat hij de verhuurder in kennis heeft gesteld van het gebrek (art. 7:257 lid 2 BW).[[23]](#footnote-24)

* Uitspraak huurcommissie over servicekosten.

Huurder en verhuurder kunnen de huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de hoogte van de kosten met betrekking tot nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten indien de partijen zelf geen overeenstemming hebben kunnen bereiken (art. 7:260 BW).

* Opzegging.

In hoofdstuk 2 is de opzegging uitgebreid behandeld.

### 3.3.2 Slotsom

Uit de vorige subparagraaf blijkt dat de uitzonderingsbepaling uit art. 7:232 lid 2 BW zeer nadelige gevolgen heeft voor de huurder, daar hij geen huurbescherming geniet. Voor de verhuurder daarentegen, is dit een voordeel. Hij hoeft zich geen zorgen te maken over de strenge regels van de huurbescherming, mits zijn beroep op de uitzonderingsgrond slaagt. Uit paragraaf 3.1 blijkt dat de rechter terughoudend dient te zijn bij de toepassing van deze uitzonderingsgrond. Deze beoogde terughoudendheid is nu beter te begrijpen, nu duidelijk is welke rechtsgevolgen aan de uitzondering verbonden zijn.

# 4. Resultaten: beoordelingsfactoren

In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de derde deelvraag:

*Welke factoren worden getoetst door de rechter bij het toe- of afwijzen van een beroep op art. 7:232 lid 2 BW?*

Uit paragraaf 3.2 is gebleken, dat de rechter volgens vaste rechtspraak bij een beroep op art. 7:232 lid 2 BW moet toetsen op een viertal beoordelingsfactoren. In dit hoofdstuk zal middels jurisprudentieonderzoek geanalyseerd worden hoe de rechtspraak in de praktijk omgaat met dit viertal beoordelingsfactoren. In paragraaf 4.1 wordt aandacht besteed aan de aanpak. Daarna wordt in paragraaf 4.2 ingegaan op de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 wordt afgewezen. Vervolgens worden in paragraaf 4.3 de uitspraken behandeld waarbij het beroep wordt toegewezen. Ten slotte wordt in paragraaf 4.4 een conclusie getrokken.

## 4.1 Aanpak

Voor de beantwoording van deze deelvraag zijn 40 uitspraken bestudeerd en schematisch geanalyseerd. In bijlage 1 is een schema opgenomen, dat per uitspraak en per beoordelingsfactor de feiten en omstandigheden bevat, die bij de beoordeling van de rechter een doorslaggevende rol hebben gehad. In bijlage 2 zijn de bestudeerde uitspraken opgenomen met de bijhorende uitspraaknummers. Het schema in bijlage 1 dient niet alleen ter beantwoording van deze deelvraag, maar ook van deelvraag 4 . De voor deze deelvraag relevante informatie, is uit het schema omgezet naar tabellen. Deze tabellen hebben als kopjes de factoren en daarnaast een kopje overig. Verticaal zijn de nummers van de uitspraken te zien. Per uitspraak is onderzocht op welke beoordelingsfactoren de rechter heeft getoetst. Elke keer als de rechter in een uitspraak op een beoordelingsfactor heeft getoetst, is een "1" ingevuld onder het desbetreffende kopje. Ook hebben de hokjes een kleur gekregen. De kleuren geven aan of de toetsing op de desbetreffende factoraanleiding geeft om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Daarnaast zijn er grafieken gemaakt omwille van de overzichtelijkheid. Er zijn twee tabellen en twee grafieken gemaakt, namelijk één paar voor de uitspraken waarbij een beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen en één paar voor de uitspraken waarbij het beroep wordt toegewezen.

## 4.2 Het beroep wordt afgewezen

**Tabel 1, toetsing op de beoordelingsfactoren,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen.**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken | Aard van het gehuurde | Aard van het gebruik | Bedoelingen van partijen | Duur van het gebruik | Overig |  |
| 1 | 1 |  |  | 1 | 1 | **3** |
| 2 |  |  |  | 1 | 1 | **2** |
| 6 | 1 | 1 |  |  |  | **2** |
| 11 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 13 |  |  | 1 | 1 |  | **2** |
| 14 |  |  |  | 1 |  | **1** |
| 15 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 17 |  | 1 | 1 | 1 |  | **3** |
| 18 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 19 |  | 1 |  | 1 |  | **2** |
| 20 |  | 1 | 1 |  |  | **2** |
| 22 |  | 1 |  | 1 |  | **2** |
| 23 |  | 1 | 1 |  |  | **2** |
| 24 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 26 | 1 |  | 1 | 1 |  | **3** |
| 27 | 1 |  | 1 | 1 |  | **3** |
| 30 | 1 | 1 |  | 1 |  | **3** |
| 32 | 1 | 1 |  |  |  | **2** |
| 34 |  | 1 |  | 1 |  | **2** |
| 35 | 1 |  | 1 |  |  | **2** |
| 39 |  | 1 |  | 1 |  | **2** |
| 21 | **11** | **14** | **11** | **16** | **2** | **Totaal** |
|  | Beoordeling van deze factor geeft **geen** aanleiding om aan te nemen dat hier sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. |
|  | Beoordeling van deze factor geeft **wel** aanleiding om aan te nemen dat hier sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. |
|  | Hierbij doet het feit of omstandigheid niet af aan de beoordeling van de rechter. |

Uit tabel 1 valt af te lezen dat de rechter alleen bij **vier** uitspraken de rechter toetst op alle **vier** beoordelingsfactoren. Bij **elf** uitspraken toetst de rechter slechts op **twee** factoren. Bij **vijf** uitspraken op **drie** factoren en **een** keer op slechts **een** factor. Hieruit valt af te leiden dat de rechter niet op elke factor hoeft te toetsen om tot een oordeel te komen. Indien de rechter bij de toetsing op een van de beoordelingsfactoren al tot het oordeel komt, dat die toetsing geen aanleiding geeft de overeenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, wordt beroep op het art. 7:232 lid 2 BW afgewezen. Dit blijkt nog meer als er gekeken wordt naar de kleuren in tabel 1. Bij enkele uitspraken is te zien, dat de toetsing op een van de beoordelingsfactoren aanleiding geeft om de huurovereenkomst wel te kenmerken als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Echter, het feit dat de toetsing op een andere beoordelingsfactor geen aanleiding geeft om de huurovereenkomst als zodanig aan te merken, maakt dat het beroep wordt afgewezen.

Verder valt uit tabel 1 af te lezen dat de rechter **elf** keer toetst op de **aard van het gehuurde**, **veertien** keer op de **aard van het gebruik**, **elf** keer op de **bedoelingen van partijen** en **zestien** keer op de **duur van het gebruik**. Kijkend naar de vier factoren, blijken de aantallen niet veel van elkaar te verschillen,mits we de drie oranje velden aftrekken van het totaal van de beoordelingsfactor: duur van het gebruik. Bij deze drie oranje velden wordt weliswaar een toetsing gedaan, maar doet de rechter in die gevallen niet echt een beoordeling. De rechterdoet onder deze omstandigheden slechts een toezegging, dat het feit of de omstandigheid niet af doet aan de beoordeling. Welke feiten of omstandigheden dat zijn, wordt verder toegelicht in het volgende hoofdstuk.

Slechts tweemaal wordt een toetsing gedaan op overige omstandigheden. Hieruit blijkt dat de vaste rechtspraak gevolgd wordt door de rechtbanken (zie paragraaf 3.2.1). Er wordt namelijk vooral getoetst op de vier beoordelingsgronden. In deze twee gevallen verwerpt de rechter het beroep op de grond dat de eiser onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

## 4.3 Het beroep wordt toegewezen

**Tabel 2, toetsing op de beoordelingsfactoren,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen.**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken | Aard van het gehuurde | Aard van het gebruik | Bedoelingen van partijen | Duur van het gebruik | Overig |  |
| 3 |  | 1 | 1 | 1 |  | **3** |
| 4 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 5 |  | 1 | 1 | 1 |  | **3** |
| 7 |  | 1 | 1 | 1 |  | **3** |
| 8 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 9 |  | 1 | 1 | 1 |  | **3** |
| 10 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 12 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 16 | 1 | 1 |  |  |  | **2** |
| 21 | 1 | 1 | 1 |  |  | **3** |
| 25 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 28 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 29 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 31 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 33 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 36 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 37 | 1 | 1 | 1 |  |  | **3** |
| 38 |  | 1 | 1 |  |  | **3** |
| 40 | 1 | 1 | 1 | 1 |  | **4** |
| 19 | **14** | **19** | **18** | **15** | **0** | **Totaal** |
|  | Beoordeling van deze factor geeft **geen** aanleiding om aan te nemen dat hier sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. |
|  | Beoordeling van deze factor geeft **wel** aanleiding om aan te nemen dat hier sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. |
|  | Hierbij doet het feit of omstandigheid niet af aan de beoordeling van de rechter. |

Tabel 2 bevat de uitspraken waarbij de rechter heeft geoordeeld dat er wel sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Uit deze tabel is af te lezen dat de rechter **elf** keer toetst op alle **vier** beoordelingsfactoren, **zeven** keer op **drie** factoren en **een** keer op **twee**factoren. In achttien van de negentien gevallen toetst de rechter op drie of meerdere factoren. Hieruit blijkt dat de rechter het bij het toewijzen van het beroep, belangrijk acht, dat op meerdere factoren moet worden getoetst. Daarbij is voorts van belang dat de beoordeling van iedere factor aanleiding moet geven de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

Als er gekeken wordt naar de kleuren van tabel 2, is het opmerkelijk dat er geen enkele keer rood kleur te zien is. Dit geeft een bevestiging van de constatering die in de vorige paragraaf is gemaakt, namelijk dat indien de rechter bij de toetsing van een van de beoordelingsfactoren aanleiding vindt om de huurovereenkomst niet te kenmerken als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen.

Uit tabel 2 valt voorts af te lezen dat de rechter **veertien** keer toetst op de **aard van de woning**, **negentien** keer op de **aard van het gebruik**, **achttien** keer op de **bedoelingen van partijen** en **vijftien** keer op de **duur van het gebruik**. Opvallend hierbij is dat bij elke uitspraak een toetsing is gedaan op de factor 'aard van het gebruik'. In achttien van de negentien uitspraken doet de rechter een toetsing op de bedoelingen van partijen. De enige uitspraak waarbij de rechter geen toetsing op de bedoelingen van partijen doet, is tevens de enige zaak waarbij alleen een toetsing wordt gedaan op enkel twee beoordelingsfactoren. In deze specifieke zaak is dat ook niet vreemd. Ter beoordeling is namelijk een recreatiewoning waarin permanente bewoning volgens gemeente Ermelo niet toegestaan is. De rechtbank verwijst in de onderhavige uitspraak naar de Memorie van Toelichting (Kamerstukken II 1996-1997, 25090, nr. 3) waarin het verhuren van een vakantiehuisje expliciet wordt genoemd als een voorbeeld dat uitgesloten dient te worden.[[24]](#footnote-25) Uit het bovenstaande blijkt, dat de rechter het belangrijk vindt een toetsing te doen op de aard van het gehuurde en de bedoelingen van partijen bij het toewijzen van het beroep op de uitzonderingsgrond.

Wat verder opmerkelijk is aan tabel 2, zijn de oranje hokjes van de duur van het gebruik. Dit betekent dat in acht van vijftien uitspraken, de rechter slechts een toezegging doet dat het feit of de omstandigheid in dat geval niet af doet aan de beoordeling. Als deze acht gevallen buiten beschouwing worden gelaten dan blijven er slechts zeven uitspraken over waarin de rechter een beoordeling doet op de duur van het gebruik.

## 4.4 Conclusie

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat de vaste rechtspraak wordt gevolgd door de lagere instanties. De Hoge Raad heeft in de uitspraak 8 januari 1999 gezegd dat bij de beantwoording op de vraag of er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, beoordeeld moet worden op de volgende vier beoordelingsfactoren: aard van de woning, aard van het gebruik, bedoelingen van de partijen en de duur van het gebruik (zie paragraaf 3.2.1). In alle veertig uitspraken die zijn geanalyseerd, is de rechter tot een oordeel gekomen door aan een of meer van die vier factoren te toetsen. Slechts in twee uitspraken heeft de rechter bij zijn beslissing op een andere omstandigheid gebaseerd. In beide gevallen verwerpt de rechter het beroep namelijk op de grond, dat de eiser onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Er wordt niet in alle uitspraken getoetst op alle vier de beoordelingsfactoren. Bij de uitspraken waarin het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen, is gebleken dat de rechter bij twaalf van de 21 uitspraken slechts toetst op een of twee factoren en bij slechts vier van de 21 uitspraken toetst op alle vier de factoren. Daarentegen wordt bij de uitspraken waarin het beroep wordt toegewezen, slechts in een uitspraak getoetst op alleen één factor en bij elf van de negentien uitspraken wordt getoetst op alle vier de factoren. Dit is echter niet vreemd. Gebleken is namelijk dat de rechter het beroep op de uitzonderingsbepaling zal afwijzen, indien op grond van de toetsing op slechts een van de beoordelingsfactoren blijkt dat de huurovereenkomst niet naar zijn aard van korte duur is. Het is dan ook begrijpelijk dat bij de afgewezen uitspraken op minder factoren wordt getoetst, daar de toetsing van slechts een factor bepalend kan zijn. Bij de toegewezen uitspraken is het andersom. Hierbij moet blijken dat de toetsing op geen enkel beoordelingsfactor aanleiding geeft dat er geen sprake kan zijn van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

Voorts blijkt uit dit hoofdstuk dat er bij de afgewezen uitspraken geen factor aanwezig is, waarop de rechtervaker toetst dan op andere factoren. Bij de toegewezen uitspraken daarentegen, is het opvallend dat de rechter het vaakst toetst op de factoren: aard van het gebruik en bedoelingen van partijen.

Tenslotte kan de conclusie worden getrokken dat de toetsing op de duur van het gebruik bij de afgewezen uitspraken een ander karakter heeft dan bij de toegewezen uitspraken. Bij de afgewezen uitspraken weegt de toetsing van de duur van het gebruik door de rechter net zo zwaar als de andere factoren. Bij de toegewezen uitspraken weegt de toetsing op deze factor daarentegen minder mee in de beoordeling. In de acht van de vijftien uitspraken zegt de rechter namelijk dat het feit of de omstandigheid niet af doet aan de beoordeling. Welke feiten en omstandigheden hierbij een rol spelen komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

# 5. Resultaten: feiten en omstandigheden

In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vierde deelvraag:

*Welke feiten en omstandigheden zijn doorslaggevend voor de rechter bij het toetsen op de beoordelingsfactoren?*

In het vorige hoofdstuk is antwoord gegeven op de vraag op welke factoren getoetst wordt door de rechter bij een beroep op art. 7:232 lid 2 BW. Hieruit is gebleken dat de rechter toetst op de volgende vier factoren: de aard van het gehuurde, de aard van het gebruik, de bedoelingen van partijen en de duur van het gebruik. In dit hoofdstuk wordt behandeld welke feiten en omstandigheden een doorslaggevende rol spelen in de beoordeling van de rechter bij de toetsing op deze factoren. In paragraaf 5.1 wordt eerst een toelichting gegeven op de aanpak. Vervolgens wordt in de paragrafen 5.2 t/m 5.5 ingegaan op feiten en omstandigheden per beoordelingsfactor. Aan het einde van elke paragraaf wordt een conclusie gegeven.

## 5.1 Aanpak

Voor de beantwoording van deze deelvraag zijn dezelfde uitspraken bestudeerd en schematisch geanalyseerd als in het vorige hoofdstuk. Zodoende wordt ook in dit hoofdstuk gebruikgemaakt van het schema uit bijlage 1. Tevens bevat dit hoofdstuk tabellen met informatie die ontleend is aan dat schema. Er zijn in totaal acht tabellen gemaakt: vier voor de uitspraken waarbij het beroep wordt afgewezen (voor elke factor een tabel) en vier tabellen voor de uitspraken waarbij het beroep wordt toegewezen. De tabellen zijn als volgt gemaakt: uit het schema van bijlage 1 is per uitspraak af te lezen welk feit of welke omstandigheid van belang was voor de beoordeling van de rechter bij de toetsing op de desbetreffende factor. Deze feiten en omstandigheden zijn onderverdeeld in categorieën. Vervolgens is er per uitspraak een "1" geplaatst bij de desbetreffende categorie, waarbij de rechter een feit of omstandigheid uit die categorie belangrijk heeft geacht bij zijn beoordeling. Bij elke tabel hoort bijlage, waarin overzichtelijk is gemaakt welke feiten en omstandigheden zijn onderverdeeld in welke categorie. Ten slotte is er bij elke tabel ook een grafiek gemaakt,die dient voor de overzichtelijkheid.

## 5.2 Aard van het gehuurde

In deze paragraaf wordt de beoordelingsfactor 'aard van het gehuurde' behandeld. Eerst wordt ingegaan op de feiten en omstandigheden uit de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Vervolgens komen de feiten en omstandigheden aan bod waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen. Ten slotte volgt een conclusie.

### 5.2.1 Afgewezen uitspraken

**Tabel 3, aard van het gehuurde, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen (zie ook bijlage 3).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |
| 1 | 1 |  |  |  |  |
| 6 |  | 1 |  |  |  |
| 11 | 1 |  |  |  |  |
| 15 | 1 |  |  |  |  |
| 18 | 1 |  |  |  |  |
| 24 | 1 |  |  |  |  |
| 26 |  |  | 1 |  |  |
| 27 |  |  |  | 1 |  |
| 30 | 1 |  |  |  |  |
| 32 | 1 |  |  |  |  |
| 35 | 1 |  |  |  |  |
| 12 | **8** | **1** | **1** | **1** | **Totaal** |
|  | **Geschiktheid van de woonruimte voor permanent verblijf** |
|  | **Vergelijking van de woonruimte met een soortgelijke reguliere woning** |
|  | **Het zodanig aanmerken van de woonruimte door partijen** |
|  | **Recreatiewoning** |

Tabel 3 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de aard van het gehuurde van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Het eerste wat opvalt bij tabel 3, is dat de rechter bij de toetsing op de aard van het gehuurde vooral kijkt naar **de geschiktheid van de woonruimte voor permanent verblijf**, namelijk in acht van de twaalf uitspraken. Hierbij bekijkt de rechter vooral of de woonruimte geschikt is voor permanent verblijf. Het betreft vooral woningen zonder enige bijzonderheden. In de uitspraak van Rb. Haarlem van 11 juli 2007 zegt de rechter bijvoorbeeld: "*Het betreft hier immers een eengezinswoning die niet zonder meer naar haar aard slechts geschikt is voor verhuur voor korte duur".[[25]](#footnote-26)* In zeven van de acht uitspraken waarbij wordt beoordeeld op de geschiktheid van de woonruimte voor permanent verblijf, doet de rechter een soortgelijke uitspraak(zie bijlage 3).

Daarnaast valt het op dat de rechter slechts benoemt dat de woning geschikt is voor permanent verblijf, maar geen uitgebreide motivering doet. In enkel één uitspraak geeft de rechter wel een motivering voor zijn beoordeling, namelijk de uitspraak van Rb. Amsterdam van 29 oktober 2015. In deze uitspraak oordeelt de rechter dat *"de ligging bij de snelweg in combinatie met ontbreken van adequate voorzieningen om te voldoen aan de geluidsnormering met zich meebrengt dat de woonruimte niet geschikt is voor langdurige bewoning"*.[[26]](#footnote-27) Uit deze bewoordingen valt te begrijpen dat bij deze uitspraak, op grond van de toetsing naar de aard van het gehuurde, aanleiding bestaat om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

Uit het bovenstaande blijkt dat de rechter niet veel aandacht besteedt aan de motivering van zijn beoordeling op de geschiktheid van de woning. De rechter toetst weliswaar wel vaak op dit criterium, maar hij benoemt slechts bijvoorbeeld dat het gaat om een gewone woning. Of dit tot de conclusie kan leiden dat de rechter deze omstandigheid minder zwaar laat wegen in zijn beslissing, is nog de vraag. Dit zal wellicht duidelijker worden bij de behandeling van dezelfde categorie in de uitspraken waarbij het beroep wel slaagt.

De drie overige categorieën bevatten elk slechts één uitspraak. In een van deze uitspraken maakt de rechter simpelweg **een vergelijking van de woonruimte met een soortgelijke reguliere woning.** Dit is de uitspraak van Rb. Amsterdam van 8 april 2014. In deze zaak wordt een gemeubileerde, onzelfstandige woonruimte verhuurd aan een student. Deze kamer is naar het oordeel van de rechter niet anders dan andere kamers die aan studenten worden verhuurd, waarbij de huur als reguliere huur wordt aangemerkt.[[27]](#footnote-28)

Zeer opmerkelijk aan tabel 3 is, dat deze tabel een uitspraak bevat waarin de huur van een **recreatiewoning** niet wordt aangemerkt als huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Een recreatiewoning wordt namelijk genoemd in de parlementaire geschiedenis. In de uitspraak van Rb. Limburg van 27 november 2015 is de rechter in eerste instantie ook van oordeel dat het hier gaat om huur die naar zijn aard van korte duur is, voornamelijk omdat het gaat om een recreatiewoning in een bungalowpark. Het beroep wordt echter afgewezen vanwege het feit dat de huurovereenkomst verlengd is.[[28]](#footnote-29) In de uitspraak van Rb. Zutphen van 6 oktober 2010 wordt om dezelfde reden het beroep afgewezen. Deze uitspraak staat niet in tabel 3, omdat de rechter in deze uitspraak geen toetsing doet op de aard van het gehuurde. Over het feit dat het beroep op grond van de verlenging wordt afgewezen, wordt nadere toelichting gegeven bij de behandeling van de duur van het gebruik.

De uitspraak van Rb. Zutphen van 18 mei 2011 is een ander voorbeeld, waarbij een recreatiewoning wordt aangemerkt als een gewone woning. De rechter motiveert in deze zaak zijn beoordeling op het enkele feit dat **beide partijen de woning aanmerken** als woonruimte.[[29]](#footnote-30)

### 5.2.2 Toegewezen uitspraken

**Tabel 4, aard van het gehuurde, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen (zie ook bijlage 4)**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 1 |  |  |  |  |  |
| 8 | 1 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  | 1 |  |  |  |
| 12 | 1 |  |  |  | 1 |  |
| 16 |  | 1 |  |  |  |  |
| 21 | 1 |  |  |  |  |  |
| 25 | 1 |  |  |  |  |  |
| 28 | 1 |  |  | 1 |  |  |
| 29 | 1 |  |  |  |  |  |
| 31 | 1 |  |  |  |  |  |
| 33 | 1 |  |  |  |  |  |
| 36 |  |  |  | 1 |  |  |
| 37 | 1 |  |  | 1 |  |  |
| 40 |  |  |  |  | 1 |  |
| 15 | **10** | **1** | **1** | **3** | **2** | **Totaal** |
|  | **Geschiktheid van de woonruimte voor permanent verblijf** |
|  | **Recreatiewoning** |
|  | **Wisselwoning** |
|  | **Gemeubileerde woonruimte** |
|  | **Overig** |

Tabel 4 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de aard van het gehuurde van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen. Uit de tabel valt af te lezen dat ook bij de uitspraken waarbij het beroep slaagt, de rechter vooral kijkt naar de **geschiktheid van de woonruimte voor permanent verblijf**. Dit is namelijk het geval in tien van de vijftien uitspraken. In tegenstelling tot de uitspraken waarbij het beroep wordt afgewezen, geeft de rechter bij de uitspraken waarbij het beroep wordt toegewezen, een uitgebreidere motivatie voor zijn beoordeling. Uit deze motiveringen is af te leiden welke feiten en omstandigheden uit deze categorie hebben geleid tot de toewijzing van het beroep. Het gaat vooral om woonruimten die in slechte staat zijn en hierdoor niet geschikt zijn voor langdurig verblijf (zie bijlage 4). In enkele gevallen gaat het om woonruimten die genomineerd zijn voor sloop. In de zaak van Rb. Den Haag van 22 juli 2013 heeft de verhuurder met enkele huurders afgesproken, dat zij in de woonruimte mogen wonen totdat deze gesloopt worden. Bij het aangaan van de overeenkomst was de datum van de sloop nog niet bekend. Bij het uitblijven van concrete sloopplannen hebben de huurders de hoop gekregen om langer gebruik te mogen maken van de woningen. De rechter is echter van mening dat er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, mede gelet op het feit dat de woningen zullen worden gesloopt.[[30]](#footnote-31)

Uit het bovenstaande valt te begrijpen dat de slechte staat van een woonruimte een doorslaggevende rol kan spelen in de beoordeling van de rechter.

De rechter kan bij zijn beslissing ook berusten op het feit dat een **woning gemeubileerd** is verhuurd. Uit tabel 4 valt af te lezen dat dit in drie uitspraken het geval is. Het gaat in deze uitspraken om woonruimten, waarbij de verhuurder meubels heeft achtergelaten voor de huurder. In de uitspraak van Rb. Amsterdam van 19 december 2014 heeft de verhuurder zelfs persoonlijke eigendommen achter gelaten.[[31]](#footnote-32)

In de vorige paragraaf is opgemerkt dat er drie uitspraken zijn, waarbij de huur van een **recreatiewoning** niet wordt aangemerkt als huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is. Uit Tabel 4 valt af te lezen dat er slechts één uitspraak aanwezig is waarbij het beroep wel wordt toegewezen. In de uitspraak van Rb. Zutphen van 19 december 2007 verwijst de rechter simpelweg naar de Memorie van Toelichting zonder verdere motivering te geven.[[32]](#footnote-33) Als men denkt aan een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, denkt men snel aan de huur van een recreatiewoning. Het is daarom zeer opmerkelijk dat er tussen de 40 uitspraken die zijn geanalyseerd, slechts vier uitspraken zijn waarvan in drie gevallen de overeenkomst niet wordt aangemerkt als huur die naar zijn aard van korte duur is.

Een ander opmerkelijk voorbeeld dat in de parlementaire geschiedenis wordt genoemd, is de **wisselwoning**. Van dit voorbeeld is slechts één uitspraak aanwezig. Het voorbeeld komt uit de uitspraak van Rb. Rotterdam van 25 januari 2013. Hierin heeft de verhuurder aan de huurder een wisselwoning aangeboden in verband met een slooptraject.[[33]](#footnote-34)

### 5.2.3 Conclusie: aard van het gehuurde

In deze paragraaf zijn de feiten en omstandigheden van de aard van het gehuurde behandeld. Over het algemeen valt te zeggen dat de rechter bij de toetsing op deze beoordelingsfactor vooral kijkt of het gehuurde bijzonderheden bevat die aanleiding kan geven om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Hierbij is gebleken dat de slechte staat van de woning een belangrijke criteria is voor de rechter. Bij de huur van een woonruimte die in slechte staat verkeert en hierdoor niet geschikt is voor langdurig of permanent verblijf, kan worden aangenomen dat deze huur een tijdelijke karakter heeft.

Een ander belangrijke omstandigheid bij de toetsing van de rechter is het gemeubileerd verhuren van de woonruimte. Wanneer een woning gemeubileerd is verhuurd met de eigen meubels van de verhuurder kan dit aanleiding zijn voor de rechter om de aard van het gehuurde te kenmerken als naar zijn aard van korte duur.

Wat verder opvalt aan de toetsing van de rechter op de aard van het gehuurde is dat in de afgewezen uitspraken de rechter weinig motivering geeft. De rechter benoemt slechts bijvoorbeeld dat het een gewone woning betreft zonder enige bijzonderheden. Ook hieruit blijkt dat de rechter bij de toetsing op de aard van het gehuurde vooral kijkt of deze bijzonderheden bevat.

Tot slot heeft deze paragraaf een verrassend resultaat. De recreatiewoning die wordt genoemd in de parlementaire geschiedenis komt in de 40 zaken maar vier keer voor en in drie uitspraken wordt de huur zelfs als reguliere huur aangemerkt. De wisselwoning die ook in de parlementaire geschiedenis wordt genoemd komt maar één keer voor.

## 5.3 Aard van het gebruik

In deze paragraaf wordt de beoordelingsfactor 'aard van het gebruik' behandeld. Eerst wordt ingegaan op de feiten en omstandigheden van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Vervolgens komen de feiten en omstandigheden waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 wordt toegewezen aan de orde. Ten slotte volgt een conclusie.

### 5.3.1 Afgewezen uitspraken

**Tabel 5, aard van het gebruik, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen (zie ook bijlage 5).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |  |
| 6 | 1 |  |  |  |  |  |
| 11 | 1 |  |  |  |  |  |
| 15 |  | 1 |  |  |  |  |
| 17 |  |  | 1 |  |  |  |
| 18 |  | 1 |  |  |  |  |
| 19 |  |  | 1 |  |  |  |
| 20 | 1 | 1 | 1 |  |  |  |
| 22 |  |  | 1 | 1 |  |  |
| 23 |  | 1 |  |  |  |  |
| 24 |  | 1 |  |  |  |  |
| 30 |  |  |  | 1 |  |  |
| 32 | 1 |  |  |  |  |  |
| 34 |  | 1 | 1 |  |  |  |
| 39 |  |  | 1 |  | 1 |  |
| 14 | **4** | **6** | **6** | **2** | **1** | **Totaal** |
|  | **Aanwezigheid van de mogelijkheid van beroep op een andere regeling in de wet** |
|  | **Beperking in het gebruik van de woning** |
|  | **Beperking in de beschikbaarheid van de woning** |
|  | **Huurprijs** |
|  | **Kostendrager van het servicecontract en/of het onderhoud** |

Tabel 5 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de aard van het gebruik van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Uit de tabel valt af te lezen, dat de rechter bij de toetsing op de aard van het gebruik vooral heeft gekeken naar de feiten en omstandigheden uit de categorieën 'beperking in gebruik van de woning' en 'beperking in de beschikbaarheid van de woning'.

Bij de categorie **beperking in het gebruik van de woning**, kijkt de rechter vooral naar de manier van bewoning. In vier van de zes uitspraken uit deze categorie oordeelt de rechter dat de huurder de woning gebruikt als hoofdverblijf en dat het op grond hiervan aannemelijk is dat de aard van het gebruik niet van korte duur is. In de uitspraak van Rb. Rotterdam van 28 december 2012 overweegt de rechter het volgende: "*[gedaagde] bewoont het gehuurde, gebruikt dat als zijn hoofdverblijf en staat naar mag worden aangenomen aldaar in de gemeentelijke basis administratie ingeschreven. In artikel 8.1 van de huurovereenkomst wordt het gehuurde als het woonadres van [gedaagde] aangemerkt ("being the true domicle of tenant"). Deze omstandigheden wijzen niet op een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is."[[34]](#footnote-35)*

Bij de **beperking van de beschikbaarheid van de woning**, kijkt de rechter of de duur van het gebruik van de woonruimte niet beperkt wordt. Een langdurig ter beschikking staande tweede woning is bijvoorbeeld niet beperkt in de beschikbaarheid. In de uitspraak van Rb. Rotterdam van 14 maart 2014 heeft deze omstandigheid een doorslaggevende rol gespeeld in de beoordeling van de rechter. De langdurige beschikbaarheid van de woning geeft de rechter aanleiding om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die niet naar zijn aard van korte duur is.

In drie van de zes uitspraken maakt de rechter simpelweg een vergelijking met enkele voorbeelden, waarbij de beschikbaarheid duidelijk beperkt is. Een van deze uitspraken is die van Rb. Den Haag van 15 februari 2011. De rechter oordeelt als volgt: *"Daarvan is bijvoorbeeld sprake in geval van noodoplossing ten behoeve van huurder, gebruik in afwachting van een op handen zijnde renovatie of verkoop alsmede verhuur met een beperkt en tijdelijk karakter. Dit is hier niet aan orde"[[35]](#footnote-36)* De rechter noemt hier ook een woning als voorbeeld die in afwachting is van verkoop. In de twee andere uitspraken wordt dit echter in de voorbeelden niet genoemd. Sterker nog, in die twee uitspraken gaat het om woningen die in afwachting zijn voor verkoop. De rechter is in deze zaken echter van mening dat een in verkoop staande huurwoning niet beperkt is in de beschikbaarheid. Koop breekt namelijk geen huur.[[36]](#footnote-37) De lagere rechtspraak lijkt hierover verdeeld van mening.

In enkele uitspraken berust de rechter bij zijn beslissing op het feit dat er een **andere regeling in de wet** bestaat, welke bedoeld is voor die specifieke situatie. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de uitspraak van Rb. Amsterdam van 8 april 2014. In deze zaak wordt een kamer verhuurd aan een student. In art. 7:274 lid 4 BW is een beëindigingsgrond opgenomen, speciaal voor verhuur van woonruimte aan studenten. "*Het feit dat deze mogelijkheid aan artikel 7:274 lid 4 BW is toegevoegd betekent al dat ervan uitgegaan moet worden dat bij de verhuur van deze soort woonruimte aan studenten geen sprake is van een gebruik naar zijn aard van korte duur",* aldus de rechter.[[37]](#footnote-38) In de overige 3 uitspraken uit deze categorie wordt een soortgelijke uitspraak gedaan (zie bijlage 5).

Twee uitspraken gaan over de **huurprijs**. In een van deze uitspraken zegt de rechter dat de overeengekomen lage huur op zichzelf onvoldoende is om te oordelen dat het gebruik van de woning naar zijn aard van korte duur is.[[38]](#footnote-39) Het feit dat de rechter zegt dat het op zichzelf onvoldoende is, geeft aan dat de overeengekomen huurprijs mogelijk wel invloed kan hebben op de beoordeling van de rechter. Deze constatering vindt steun in de uitspraak van Rechtbank Amsterdam van 24 januari 2014. In deze zaak hebben verhuurder en huurder een huurprijs afgesproken van € 1400,- per maand, inclusief een voorschot op energiekosten. Daarbij is afgesproken dat huurder de woning zal verlaten indien de verhuurder een andere huurder vindt die de door hem verlangde huurprijs van € 2000,- wil betalen. Hierbij is de rechter van oordeel dat *"het in gebruik geven van woonruimte tegen een op zichzelf substantiële maandelijkse huur in afwachting van een mogelijke huurder die bereid is de door de verhuurder verlangde hogere huurprijs te betalen niet naar zijn aard van korte duur is".[[39]](#footnote-40)* De hoge huurprijs speelt in deze uitspraak een belangrijke rol bij de beoordeling van de rechter.

Wie de werkelijke **kosten** betaalt **voor het gebruik van water, gas, elektriciteit** en dergelijke kan voor de rechter ook van belang zijn bij zijn beoordeling. Indien deze kosten voor de rekening zijn van de huurder, kan de rechter hierop beoordelen dat het gebruik van de woning niet naar zijn aard van korte duur is.[[40]](#footnote-41)

### 5.3.2 Toegewezen uitspraken

**Tabel 6, aard van het gebruik, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen (zie ook bijlage 6).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  | 1 | 1 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  | 1 |  |  |
| 7 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  | 1 |  |  |  |  |  | 1 |  |
| 12 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 16 |  |  |  |  |  |  |  |  | 1 |  |
| 21 |  |  | 1 |  |  | 1 |  |  |  |  |
| 25 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 28 |  | 1 | 1 | 1 | 1 |  |  |  | 1 |  |
| 29 |  |  | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |
| 31 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 33 | 1 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 36 |  |  | 1 | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 37 |  |  | 1 |  |  | 1 |  |  |  |  |
| 38 |  |  |  |  |  | 1 |  | 1 |  |  |
| 40 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 19 | **1** | **1** | **14** | **3** | **1** | **4** | **2** | **2** | **3** | **Totaal** |
|  | **Aanwezigheid van de mogelijkheid van beroep op een andere regeling in de wet** |
|  | **Beperking in gebruik van de woning** |
|  | **Beperking in de beschikbaarheid van de woning** |
|  | **Huurprijs** |
|  | **Kostendrager van het servicecontract en/of het onderhoud** |
|  | **Noodoplossing** |
|  | **Verplicht af te nemen diensten** |
|  | **Speciale doelgroep met voorrang op de woonruimte** |
|  | **Verwijzing naar parlementaire geschiedenis of een andere uitspraak** |

Tabel 6 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de aard van het gebruik van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen. Uit de tabel valt af te lezen dat de rechter bij de toetsing op deze factor vooral kijkt naar de **beperking in de beschikbaarheid van de woning**. Het gaat hier vooral om woonruimten die in de duur van het gebruik begrensd zijn en met name om sloopwoningen. Dit is in lijn met de vaste rechtspraak. In de uitspraak van de HR van 30 mei 1975 bepaalt de rechter dat een woonruimte, die op de nominatie staat voor sloop, naar zijn aard van gebruik van korte duur is. Dit met name omdat het gebruik van de woonruimte begrensd is in de duur, namelijk tot het moment dat de woonruimte gesloopt zal worden (zie ook paragraaf 3.2.4).[[41]](#footnote-42)

In de uitspraak van Rb. Arnhem van 26 april 2010 verwijst de rechter ook simpelweg naar de uitspraak van de HR van 30 mei 1975 zonder een uitgebreide motivering te geven.[[42]](#footnote-43) Ook in de overige uitspraken waarbij sprake is van een sloopwoning wordt door de rechter weinig motivering gegeven (zie bijlage 6). Dit is niet vreemd nu een sloopwoning genoemd wordt in de vaste rechtspraak.

De beperking in de beschikbaarheid kan ook aannemelijk worden gemaakt door de aangegeven terugkeer van de verhuurder in de woonruimte bij het aangaan van de huurovereenkomst. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de uitspraak van Ktr. Amsterdam van 19 december 2014. In deze zaak verhuurt de verhuurder zijn woning aan de huurder voor de tijd dat hij zal proefsamenwonen met zijn vriendin. De verhuurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst aangegeven dat ook wanneer het proefsamenwonen zal slagen, hij vooralsnog zal terugkeren in de woning.[[43]](#footnote-44) De duur wordt in dit geval begrensd door de beoogde terugkeer na het proefsamenwonen. Een ander voorbeeld waarbij de duur begrensd wordt door de beoogde terugkeer is de verhuur van woonruimte voor de duur van de reis van de verhuurder door Midden en Zuid-Amerika.[[44]](#footnote-45)

Voorts kan de beperking in de beschikbaarheid zitten in de verbondenheid van het huurcontract aan de stage of studie van de huurder.[[45]](#footnote-46) Ten slotte kan de duur begrensd worden door het feit dat de verhuurder het gehuurde slechts voor een bepaalde periode in gebruik mag geven. In de uitspraak van Rb. Den Haag van 30 januari 2013 bijvoorbeeld, heeft de verhuurder het gehuurde slechts voor vijf jaar tot zijn beschikking om deze te verhuren. De locatie dient binnen vijf jaar door de verhuurder ontruimd opgeleverd te worden aan de Universiteit van Leiden.[[46]](#footnote-47) Het is begrijpelijk dat de duur van het gebruik begrensd is tot uiterlijk vijf jaar.

Bij de beoordeling van de aard van het gebruik kan de afgesproken **huurprijs** ook een belangrijke rol spelen. Het gaat dan vooral om het feit of de afgesproken huurprijs kostendekkend is. Een afgesproken huurprijs die niet of nauwelijks kostendekkend is voor de verhuurder, zal de rechter meewegen in zijn beoordeling bij het nemen van zijn beslissing. In die zin dat de huurprijs die nauwelijks kostendekkend is, aanleiding geeft om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Hierbij kan ook een rol spelen wie de **kostendrager** is voor het gebruik van energie en water en dergelijke.[[47]](#footnote-48)

Een andere belangrijke omstandigheid bij de beoordeling van de onderhavige beoordelingsfactor is wanneer wordt verhuurd aan een huurder om deze uit een **noodsituatie** te helpen. Het in gebruik geven van een woning als noodoplossing aan de huurder wordt al snel gezien als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. *"Met betrekking tot de aard van het gebruik geldt dat deze tijdelijk is, aangezien de woonruimte noodoplossing biedt voor onvoorziene omstandigheden".* Uit deze bewoordingen van de rechter is af te leiden dat het aannemelijk is dat de aard van het gebruik van korte duur is als het gaat om een noodoplossing voor de huurder.[[48]](#footnote-49)

Uit de afgewezen uitspraken is gebleken dat wanneer een mogelijkheid voor beroep op een **andere regeling in de wet** bestaat, die dient voor die specifieke situatie, de rechter op grond hiervan kan oordelen dat de aard van het gebruik niet van korte duur is (zie paragraaf 5.3.1). In tegenstelling tot deze uitspraken is de uitspraak van Ktr. Eindhoven van 22 april 2013 anders. In deze zaak voert de huurder aan dat de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van de Leegstandswet, die passend zou zijn in deze situatie. De rechter is van oordeel dat het de huurder vrijstond om gebruik te maken van art. 7:232 lid 2 BW.[[49]](#footnote-50)

### 5.3.3 Conclusie: aard van het gebruik

Bij de behandeling van de toetsing op de aard van het gebruik is gebleken dat de rechter vooral heeft gekeken of de beschikbaarheid van de woonruimte beperkt wordt in duur. Hierbij kijkt de rechter of er een omstandigheid bestaat waardoor de woonruimte niet op lange termijn bewoond kan worden. Het gaat voornamelijk om woonruimten die op de nominatie staan voor sloop. Bij een woning die op de nominatie staat voor sloop is het duidelijk dat deze maar voor een bepaalde periode bewoond kan worden. De woning kan namelijk bewoond worden tot het moment van het realiseren van de sloop.

De beschikbaarheid van de woonruimte kan ook worden begrensd door een beoogde terugkeer van de verhuurder na proefsamenwoning of een langdurige reis, de verbondenheid van de huur aan de studie of stage van de huurder of het feit dat de verhuurder zelf het gehuurde slechts in beperkte tijd mag exploiteren.

Voorts kan bij de toetsing op de aard van het gebruik de afgesproken huurprijs meewegen in de beoordeling van de rechter. Hierbij kan worden aangenomen dat de afgesproken huurprijs die niet of nauwelijks kostendekkend is voor de verhuurder aanleiding kan zijn voor de rechter om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

Vervolgens is gebleken dat wanneer een woonruimte wordt verhuurd met het doel een noodoplossing te bieden aan de huurder, aangenomen mag worden dat de aard van het gebruik van korte duur is.

Een belangrijke omstandigheid die bij de toetsing op deze beoordelingsfactor aanleiding geeft om het beroep op art. 7:232 lid 2 BW af te wijzen is de manier van bewoning. De rechter kan het beroep afwijzen wanneer de woonruimte bewoont wordt als hoofdverblijf. In de uitspraken waarbij het beroep wordt toegewezen komt echter ook voor dat de woonruimte bewoont wordt als hoofdverblijf. Het beroep wordt toegewezen op grond van andere feiten en omstandigheden die de aard van het gebruik bepalen. Hieruit valt te concluderen dat op grond van het feit dat de woonruimte als hoofdverblijf wordt bewoont het beroep slechts wordt afgewezen als op grond van andere feiten en omstandigheden geen aanleiding bestaat tot toewijzing van het beroep.

## 5.4 Bedoelingen van partijen

In deze paragraaf wordt de factor 'bedoelingen van partijen' behandeld. Eerst wordt ingegaan op de feiten en omstandigheden in de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Vervolgens komen de feiten en omstandigheden waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen aan bod. Ten slotte volgt een conclusie.

### 5.4.1 Afgewezen uitspraken

**Tabel 7, bedoelingen van partijen, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen (zie ook bijlage 7).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |  |
| 11 | 1 |  |  |  |  |  |
| 13 | 1 | 1 |  |  |  |  |
| 15 | 1 |  | 1 |  |  |  |
| 17 | 1 |  | 1 |  | 1 |  |
| 18 | 1 |  |  | 1 | 1 |  |
| 20 | 1 |  |  |  |  |  |
| 23 | 1 | 1 |  |  |  |  |
| 24 |  |  |  |  | 1 |  |
| 26 | 1 |  |  |  |  |  |
| 27 | 1 |  |  |  |  |  |
| 35 | 1 | 1 |  |  |  |  |
| 11 | **10** | **3** | **2** | **1** | **3** | **Totaal** |
|  | **Aanwijzingen in de huurovereenkomst en/of correspondentie** |
|  | **Beoogde verkoop, renovatie of sloop** |
|  | **Verklaringen van partijen** |
|  | **Aanwijzingen in de advertentie/website** |
|  | **Overig** |

Tabel 7 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de bedoelingen van partijen van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 wordt afgewezen. Uit de tabel wordt duidelijk dat de rechter vooral kijkt naar **aanwijzingen in de huurovereenkomst en, of correspondentie**. De huurovereenkomst moet aanwijzingen bevatten dat het gaat om huur van woonruimte met een tijdelijk karakter. In de uitspraak van Rb. Rotterdam van 28 december 2012 overweegt de rechter het volgende:*"Ook de inhoud van het huurcontract biedt onvoldoende aanwijzing dat het gaat om huur van tijdelijke aard".* Daarbij neemt de rechter in zijn beoordeling ook mee hoe de **advertentie** is gedaan. *"Van betekenis is dat -zoals door [gedaagde] onweersproken is gesteld- [eiser] de woonruimte middels een aan het algemene publiek gerichte advertentie te huur heeft aangeboden zonder daarbij melding te maken dat het slechts zou gaan om tijdelijke verhuur"[[50]](#footnote-51)* Voorts moeten in de **huurovereenkomst** de bedoelingen van de partijen duidelijk naar voren komen. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de uitspraak van Rb. Zutphen van 18 mei 2011. In deze zaak is de verhuurder van mening dat hij met de huurder een huurovereenkomst is overeengekomen die naar zijn aard van korte duur is. De woonruimte is verhuurd, omdat de verhuurder voor werkzaamheden langdurig in het buitenland zou verblijven. Volgens de rechter is deze bedoeling niet duidelijk naar voren gekomen in de overeenkomst. Met name omdat de zogenaamde diplomatenclausule niet is opgenomen in de huurovereenkomst. Wat de diplomatenclausule inhoudt, is in paragraaf 2.4.1 besproken. De rechter zegt ook dat *"de enkele vermelding in de huurovereenkomst dat het gaat om gebruik van de woning dat naar zijn aard van de korte duur is, niet zonder meer leidt tot de conclusie dat dit een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW is"*.[[51]](#footnote-52) In meerdere uitspraken zegt de rechter dat het enkel vermelden van dat de huurovereenkomst is aangegaan voor korte duur op zichzelf onvoldoende is. De overeenkomst dient duidelijkere aanwijzingen te bevatten.

Voorts kan een **beoogde verkoop, renovatie of sloop** ook een aanwijzing zijn voor de rechter dat het bij het sluiten van de huurovereenkomst de bedoeling was van partijen dat de huur voor korte duur was. Deze beoogde verkoop, renovatie of sloop dient de verhuurder wel duidelijk te hebben overgebracht op de huurder. In de uitspraak van Rb. Haarlem van 17 november 2011 is dit bijvoorbeeld niet het geval. De rechter oordeelt als volgt: *"Verhuurder heeft onvoldoende aangetoond dat hij huurder al bij het begin van de verhuring heeft meegedeeld dat de woning in juni 2011 ingrijpend zou moeten gaan worden verbouwd en geheel gerenoveerd. Dat staat niet alleen niet in het contract en niet in de "huuropzegging" van 25 maart 2011, maar ook ter zitting is niets gebleken van een reeds gesloten aannemingsovereenkomst, tekeningen, berekeningen, bouwvergunning en dergelijke stukken."[[52]](#footnote-53)*

Ten slotte kunnen de bedoelingen van partijen uiteraard blijken uit de **verklaringen van partijen**. In de uitspraak van Rb. Rotterdam van 14 maart 2014 heeft de verhuurder tijdens mondelinge behandeling verklaard dat voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst niet is gesproken over de huurovereenkomst. Ook is de reden niet besproken waarom de huurovereenkomst wordt aangegaan voor twaalf maanden. De verhuurder geeft als enkele verklaring dat hij niet langere tijd vast wil zitten aan een huurder. Hiertegenover staan de verklaringen van de huurder. Deze heeft tijdens de mondelinge behandeling verklaard dat hij met de verhuurder heeft afgesproken dat de huurovereenkomst na een jaar steeds met één maand verlengd zal worden. De inhoud van deze verklaringen geeft er geen blijk van dat het hier gaat om een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.[[53]](#footnote-54)

In vijf uitspraken uit tabel 7 heeft de rechter geoordeeld dat het naar de bedoelingen van partijen aannemelijk is, dat de huurovereenkomst gekwalificeerd kan worden als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Echter, op grond van andere factoren is beroep op art. 7:232 lid 2 BW vooralsnog afgewezen (zie tabel 1). In één van de uitspraken is het beroep afgewezen op grond van de mogelijkheid van een andere regeling in de wet (aard van de woning), in een andere uitspraak is het beroep afgewezen op grond van het feit dat de woonruimte wordt gebruikt als hoofdbewoning (aard van het gebruik) en in de overige drie uitspraken wordt het beroep afgewezen op grond van verlenging van de huur (duur van het gebruik).[[54]](#footnote-55) Hieruit valt te concluderen dat de bedoelingen van partijen geen doorslaggevende factor is in de beoordeling van de rechter ten opzichte van de andere beoordelingsfactoren bij de afgewezen uitspraken.

### 5.4.2 Toegewezen uitspraken

**Tabel 8, bedoelingen van partijen, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen (zie ook bijlage 8).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 1 |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  | 1 | 1 | 1 |  |  |  |
| 5 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 7 | 1 |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  | 1 |  |  | 1 |  |  |
| 9 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 | 1 |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 12 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 21 |  |  | 1 |  | 1 |  |  |  |  |
| 25 | 1 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 28 | 1 |  | 1 |  |  | 1 |  | 1 |  |
| 29 | 1 |  | 1 |  |  |  |  | 1 |  |
| 31 | 1 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 33 | 1 | 1 | 1 |  |  |  |  | 1 |  |
| 36 | 1 |  |  |  |  |  |  | 1 |  |
| 37 |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 38 | 1 |  | 1 |  |  |  |  | 1 |  |
| 40 | 1 | 1 | 1 |  |  |  |  | 1 |  |
| 18 | **13** | **4** | **11** | **2** | **2** | **2** | **1** | **6** | **Totaal** |
|  | **Aanwijzingen in de huurovereenkomst en/of correspondentie** |
|  | **Beoogde verkoop, renovatie of sloop** |
|  | **Verklaringen van de partijen** |
|  | **Aanwijzingen in de advertentie/website** |
|  | **Beoogde doorstroming** |
|  | **Aanwijzingen in het intakegesprek of aanvraagformulier** |
|  | **Huurprijs** |
|  | **Overig** |

Tabel 8 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de bedoelingen van partijen van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Uit de tabel valt af te lezen dat de rechter ook in de toegewezen uitspraken vooral kijkt naar de **aanwijzingen in de huurovereenkomst en, of correspondentie**.

Net als in de afgewezen uitspraken overweegt de rechter of het tijdelijke karakter van de huur en bedoelingen van partijen terugkomen in de huurovereenkomst. In de uitspraak van Rb. Den Haag van 30 januari 2013 berust de rechter bij zijn beslissing niet alleen op de bepalingen van de huurovereenkomst, maar ook op de correspondentie tussen partijen:*"althans had het voor hen duidelijk kunnen en moeten zijn, dat de huurovereenkomst een tijdelijk karakter had. Dit te meer gelet op de inhoud van art. 5 van de huurovereenkomst, zoals hiervoor onder de feiten weergegeven. Daarnaast heeft Duwo (verhuurder) in haar brieven aan de studenten (huurders) ook steeds duidelijk gemaakt dat Rijnfort (het gehuurde) tijdelijke bewoning betrof."[[55]](#footnote-56)* In de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat het enkel benoemen in de huurovereenkomst, dat het gaat om een huurovereenkomst van korte duur, onvoldoende is. In de uitspraak van Ktr. Amsterdam van 19 december 2014 erkent de rechter dat ook. Echter, de rechter is van mening dat een benoeming als 'aard van korte duur' wel een aanwijzing kan zijn van de bedoelingen van partijen bij het sluiten van de overeenkomst.[[56]](#footnote-57)

Voorts spelen bij de toegewezen uitspraken **de verklaringen van partijen** een doorslaggevende rol. In de meeste zaken erkent de huurder of weerspreekt hij niet dat bij het sluiten van de overeenkomst de partijen de bedoeling hadden om een huur aan te gaan voor een tijdelijke periode (zie bijlage 8).

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat een **beoogde verkoop, renovatie of sloop** een aanwijzing kan zijn dat de bedoelingen van partijen een huurovereenkomst met een tijdelijk karakter was. Uit tabel 8 is af te lezen dat dit ook het geval kan zijn bij een **beoogde doorstroming** van de huurder. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de uitspraak van Rb. Amsterdam van 17 juli 2008. In deze zaak erkent de huurder, dat hij bij het aangaan van de huurovereenkomst, te hebben aangegeven aan de verhuurder, dat hij op zoek zou gaan naar een andere woning.[[57]](#footnote-58)

### 5.4.3 Conclusie: bedoelingen van partijen

In deze paragraaf is de bedoelingen van partijen behandeld. Het is gebleken dat de rechter bij het toetsen aan deze beoordelingsfactor vooral kijkt naar aanwijzingen in de huurovereenkomst en, of correspondentie. Dit blijkt zowel uit de afgewezen als de toegewezen uitspraken. De rechter overweegt voornamelijk of in de huurovereenkomst voldoende aannemelijk is gemaakt dat de huurovereenkomst een tijdelijk karakter heeft. Ook de bedoelingen van partijen moeten duidelijk blijken uit de huurovereenkomst. Een enkele vermelding in de huurovereenkomst dat de overeenkomst naar zijn aard van korte duur is, is onvoldoende. Echter, dit kan voor de rechter wel een aanwijzing zijn dat dit wel de bedoeling was van partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst. Ook de advertentie waarin de woonruimte is aangeboden, kan aanwijzingen bevatten voor de rechter.

De bedoelingen van partijen kunnen ook blijken uit de beoogde verkoop, renovatie of sloop van de woonruimte door de verhuurder. De verhuurder dient wel aantoonbaar te maken dat de huurder op de hoogte was van de beoogde verkoop, renovatie of sloop ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst en dat hij hiermee ook heeft ingestemd. Ook kan uit de beoogde doorstroming van de huurder blijken dat partijen een huurovereenkomst voor ogen hebben gehad, die naar zijn aard van korte duur is.

Voorts is gebleken dat ook de verklaring van partijen bepalend kan zijn bij de beoordeling van de rechter. Uit de afgewezen uitspraken is gebleken dat tegenstrijdige verklaringen van partijen er blijk van geven, dat de bedoeling van partijen niet duidelijk zijn geweest voor elkaar. In de toegewezen zaken hebben we gezien dat de partijen in de meeste gevallen erkennen, dat zij ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst wisten dat de huurovereenkomst een tijdelijk karakter zou hebben.

Ten slotte is in deze paragraaf opgemerkt dat de rechter in vijf uitspraken heeft geoordeeld, dat op grond van de bedoelingen van partijen aannemelijk is geworden dat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Het beroep op art. 7:232 lid 2 BW is echter afgewezen op grond van andere factoren. Dit leidt tot de conclusie dat de bedoelingen van partijen geen doorslaggevende factor zijn ten opzichte van de andere factoren.

## 5.5 Duur van het gebruik

In deze paragraaf wordt de factor 'duur van het gebruik' behandeld. Eerst worden de feiten en omstandigheden behandeld uit de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Vervolgens komen de feiten en omstandigheden waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen aan bod. Ten slotte volgt een conclusie.

### 5.5.1 Afgewezen uitspraken

**Tabel 9, duur van het gebruik, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen**

**(zie ook bijlage 9).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |  |
| 1 | 1 |  |  |  | **1** |
| 2 | 1 |  |  |  | **1** |
| 11 |  |  |  | 1 | **1** |
| 13 |  | 1 |  |  | **1** |
| 14 |  |  | 1 |  | **1** |
| 15 |  | 1 |  |  | **1** |
| 17 |  | 1 | 1 |  | **2** |
| 18 | 1 | 1 |  |  | **2** |
| 19 | 1 |  |  |  | **1** |
| 22 |  |  | 1 |  | **1** |
| 24 | 1 |  |  | 1 | **2** |
| 26 |  | 1 |  |  | **1** |
| 27 |  | 1 |  |  | **1** |
| 30 |  | 1 |  |  | **1** |
| 34 |  | 1 |  | 1 | **2** |
| 39 |  | 1 |  |  | **1** |
| 16 | **5** | **9** | **3** | **3** | **Totaal** |
|  | **Slechts bedingen van een bepaalde periode is onvoldoende** |
|  | **Verlenging/voortzetting** |
|  | **Duidelijkheid over de periode en/of einddatum** |
|  | **Werkelijke duur van de overeenkomst** |

Tabel 9 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de duur van het gebruik van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt afgewezen. Uit de tabel valt af te lezen dat de rechter vooral kijkt naar de **verlenging of voortzetting** van de huurovereenkomst. Een belangrijke omstandigheid hierbij is de stilzwijgende verlenging. In de uitspraak van Rb. Rotterdam van 17 april 2015 heeft verhuurder met huurder een tijdelijke huurovereenkomst gesloten. Naar het oordeel van de rechter blijkt uit de huurovereenkomst dat de partijen een tijdelijke huur voor ogen hadden. De huurovereenkomst is echter na het eindigen van de huurtermijn stilzwijgend verlengd. Op grond van art. 7:230 BW is de stilzwijgende verlenging een verlenging voor onbepaalde tijd. *"Het verlengen van de overeenkomst voor onbepaalde tijd is niet te verenigen met de huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is aangegaan",* aldus de rechter.[[58]](#footnote-59)

Een zeer vergaand voorbeeld van afwijzing op grond van de verlenging staat in paragraaf 5.2.1. Het betreft daar de verhuur van een recreatiewoning. De rechter heeft geoordeeld dat partijen hebben bedoeld een huurovereenkomst aan te gaan van korte duur. De huur is echter na ommekomst van de afgesproken huurtermijn stilzwijgend verlengd voor onbepaalde tijd. Op grond hiervan heeft de rechter het beroep op art. 7:232 lid 2 BW afgewezen.[[59]](#footnote-60) Ook kan de huurovereenkomst die met instemming van partijen meerdere malen wordt verlengd aangemerkt worden als reguliere huur. Als een huurovereenkomst meerdere malen wordt verlengd, verliest deze zijn tijdelijke karakter.[[60]](#footnote-61)

Uit de uitspraak van Rb. Noord-Nederland van 17 oktober 2014 blijkt tevens dat de verlenging niet perse hoeft te leiden tot een afwijzing van het beroep op art. 7:232 lid 2 BW. In deze uitspraak is de rechter van oordeel dat de huurovereenkomst is aangegaan voor korte duur en dat dit ook de bedoeling was van beide partijen. De huurovereenkomst is echter stilzwijgend verlengd voor onbepaalde tijd. De rechter oordeelt dat de verhuurder bij ommekomst van de huurtermijn duidelijk aan de huurder moet melden dat de huur wordt voortgezet met dezelfde tijdelijke aard. De voorzetting van de huur zal slechts met toestemming van de verhuurder geschieden en de voortgezette huur zal zijn tijdelijke karakter behouden. De huurder heeft dit in dit geval het voornoemde onvoldoende kenbaar gemaakt waardoor de huurovereenkomst stilzwijgend is verlengd voor onbepaalde tijd. Op grond hiervan wordt het beroep op art. 7:232lid BW 2 afgewezen. Uit de beoordelingen van de rechter blijkt, dat indien de verhuurder dit wel kenbaar zou hebben gemaakt, hij tot een andere conclusie had kunnen komen.

Uit tabel 9 blijkt verder dat **duidelijkheid over de huurperiode of de einddatum** van de huur een rol kan spelen in de beoordeling van de rechter. Wanneer de verhuurder niet duidelijk heeft gemaakt voor welke periode de huurovereenkomst is aangegaan en wanneer deze eindigt, kan de rechter op grond hiervan het beroep op art. 7:232 lid 2 BW afwijzen.[[61]](#footnote-62) Het moet dus duidelijk zijn voor welke periode de huurovereenkomst is aangegaan en wanneer deze eindigt.

Het **slechts bedingen van een bepaalde periode** in de huurovereenkomst is echter op zichzelf onvoldoende om de huur aan te kunnen merken als huur van woonruimte die naar zijn aard van korte duur is.[[62]](#footnote-63)

Ten slotte zien we dat de rechter in slechts drie uitspraken iets zegt over de **werkelijke duur van de huurovereenkomst**. Zo luidt de uitspraak van Rb. Amsterdam van 29 oktober 2015 bijvoorbeeld dat *"naarmate het beoogde gebruik van de ruimte langer duurt, minder snel zal worden aangenomen dat dit naar zijn aard van korte duur is"*.[[63]](#footnote-64) Het feit dat de rechter in slechts drie uitspraken iets zegt over de werkelijke duur, geeft de verleiding om te concluderen dat de rechter niet erg geïnteresseerd is in de werkelijke duur van de huurovereenkomst. Een conclusie hierover wordt echter pas getrokken na de behandeling van de toegewezen uitspraken.

### 5.5.2 Toegewezen uitspraken

**Tabel 10, Duur van het gebruik, feiten en omstandigheden,**

**beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen**

**(zie ook bijlage 10).**

|  |
| --- |
| Categorieën |
| Nummers uitspraken |  |  |  |  |
| 3 | 1 |  | 1 | **2** |
| 4 |  |  | 1 | **1** |
| 5 | 1 |  | 1 | **2** |
| 7 |  |  | 1 | **1** |
| 8 |  | 1 | 1 | **2** |
| 9 | 1 |  | 1 | **2** |
| 10 | 1 |  | 1 | **2** |
| 12 |  |  | 1 | **1** |
| 25 |  | 1 |  | **1** |
| 28 |  |  | 1 | **1** |
| 29 |  |  | 1 | **1** |
| 31 |  |  | 1 | **1** |
| 33 | 1 |  |  | **1** |
| 36 |  |  | 1 | **1** |
| 40 |  |  | 1 | **1** |
| 15 | **5** | **2** | **13** | **Totaal** |
|  | **Verlenging/voortzetting** |
|  | **Duidelijkheid over de periode en/of einddatum** |
|  | **Werkelijke duur van de overeenkomst** |

Tabel 9 bevat de feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de rechter bij het toetsen op de duur van het gebruik van de uitspraken waarbij het beroep op art. 7:232 lid 2 BW wordt toegewezen. In tegenstelling tot de afgewezen uitspraken is uit deze tabel af te lezen dat de rechter bij de toegewezen uitspraken vooral iets zegt over de **werkelijke duur van de overeenkomst**. Hierdoor lijkt het alsof de werkelijke duur een doorslaggevende factor is in de beoordeling van de rechter, maar schijn bedriegt. In tien van de dertien gevallen waarbij de rechter iets zegt over de werkelijke duur, oordeelt hij dat de werkelijke duur niet af doet aan de beoordeling. Zo wordt een huurovereenkomst die uiteindelijk zes jaar heeft geduurd - veel langer dan aanvankelijk werd aangenomen - gekenmerkt als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Het betreft hier een wisselwoning en volgens de rechter is het gebruik daarvan begrensd in duur.[[64]](#footnote-65) In de uitspraak van Rb. Den Haag van 22 juli 2013 gaat dit zelfs nog verder. In deze uitspraak gaat het om een huurovereenkomst die is aangegaan voor onbepaalde tijd. Deze wordt gekenmerkt als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Het betreft in dit geval een aanleunwoning die op de nominatie staat voor sloop. Dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan, doet niet af aan de beslissing van de rechter. Voorop staat dat partijen bij het sluiten ervan een huurovereenkomst voor ogen hadden van korte duur.[[65]](#footnote-66)

Uit de behandeling van de afgewezen uitspraken is gebleken dat de **voortzetting** van de huurovereenkomst tot gevolg kan hebben, dat de rechter op grond hiervan een beroep op art. 7:232 lid 2 BW kan afwijzen. Dit is enkel het geval wanneer de verhuurder bij de voortzetting niet duidelijk heeft gemaakt aan de huurder dat de voortgezette huur hetzelfde tijdelijke karakter zal hebben. Dit is ook terug te zien in de toegewezen uitspraken. In de uitspraak van Rb. Arnhem van 15 september 2008 hebben de verhuurder en huurder een huurovereenkomst gesloten van korte duur. Het betreft een woonruimte die op de nominatie staat voor sloop. De huurovereenkomst is aangegaan voor drie jaar en zal eerder eindigen als de sloop eerder zal plaatsvinden. De huur heeft uiteindelijk vier jaar geduurd. De rechter oordeelt in dit geval dat de huurovereenkomst is voortgezet met inbegrip van alle bepalingen uit de oorspronkelijke overeenkomst, zodat de verlenging niet af doet aan de beoordeling van de rechter.[[66]](#footnote-67)

### 5.5.3 Conclusie: duur van het gebruik

In deze paragraaf is de duur van het gebruik behandeld. Bij de toetsing op deze beoordelingsfactor is de verlenging van de huurovereenkomst een zeer belangrijke criterium. De verlenging zorgt dat de huurovereenkomst zijn tijdelijke karakter verliest. Vooral een stilzwijgende verlenging kan leiden tot het afwijzen van een beroep op art. 7:232 lid 2 BW, omdat hierdoor de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd. Wanneer de verlenging wel door partijen is besproken, en hierbij duidelijk is gemaakt aan de huurder dat de overeenkomst wordt verlengd met dezelfde tijdelijke aard en met inbegrip van alle bepalingen uit de oorspronkelijke huurovereenkomst, kan de rechter het beroep alsnog toewijzen, ondanks dat de overeenkomst is verlengd.

Dat de verlenging een zeer belangrijke criterium is voor de rechter bij de toetsing op de duur van het gebruik blijkt vooral op het feit dat de huur van de recreatiewoning door stilzwijgende verlenging aangemerkt wordt als reguliere huur. In de parlementaire geschiedenis wordt de recreatiewoning nota bene als voorbeeld gegeven van een woning die duidelijk onder de uitzonderingsbepaling valt.

Voorts is voor de rechter bij de toetsing op deze beoordelingsfactor van belang, dat de verhuurder duidelijkheid moet creëren over de periode en einddatum van de huurovereenkomst. Indien deze duidelijkheid er niet is, kan dit voor afwijzing van het beroep leiden. Dit betekent echter niet dat het enkel bedingen van een periode voldoende is om het beroep te laten slagen.

Ten slotte blijkt dat bij de toetsing op de duur van het gebruik de werkelijke duur van de huurovereenkomst niet van groot belang is voor de rechter. Wanneer op grond van de toetsing op de beoordelingsfactoren, anders dan de duur van het gebruik, aanleiding bestaat dat de huurovereenkomst te kwalificeren is als naar zijn aard van korte duur, doet de werkelijke duur niet af aan de beoordeling van de rechter.

# 6. Conclusie

In deze scriptie is aan de hand van literatuur- en jurisprudentieonderzoek een antwoord gezocht op de volgende hoofdvraag:"*Welke feiten en omstandigheden zijn doorslaggevend voor de rechter, volgens jurisprudentie, bij het toetsten op relevante factoren om een beroep op art. 7:232 lid 2 BW toe of af te wijzen, waar Onze Advocaat rekening mee moet houden bij het adviseren van hun cliënten?"*

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat bij het toewijzen van een beroep op de uitzonderingsbepaling de rechter terughoudend dient te zijn volgens de wetgever. Volgens de Hoge Raad van 30 mei 1975 dient bij de beoordeling van een beroep op art. 7:232 lid 2 BW een toetsing gedaan worden op de aard van het gehuurde, aard van het gebruik, bedoelingen van partijen en de duur van het gebruik.

Aan de hand van jurisprudentieonderzoek is onderzocht hoe in de praktijk de eerstelijns rechter toetst op de bovenstaande beoordelingsfactoren. Hierbij is gebleken dat de rechter, bij een beroep op art. 7:232 lid 2 BW, altijd tot een oordeel komt door te toetsen aan deze beoordelingsfactoren. Niet altijd wordt op alle vier de factoren getoetst in een uitspraak. In de uitspraken waarbij het beroep op de uitzonderingsgrond wordt afgewezen, wordt in mindere mate getoetst op de factoren ten opzichte van de uitspraken waarbij het beroep wel wordt toegewezen. In de afgewezen uitspraken wordt vooral getoetst op slechts een of twee factoren. In de toegewezen uitspraken daarentegen, wordt slechts in één uitspraak getoetst op enkel één factor. Dit kan als volgt worden verklaard. Indien de rechter bij de toetsing van een van de beoordelingsfactoren tot oordeel komt dat de overeenkomst niet kan worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, zal hij het beroep ook afwijzen. Hier staat tegenover dat, om het beroep te laten slagen, moet blijken dat de toetsing op geen enkel beoordelingsfactor aanleiding geeft, dat er geen sprake kan zijn van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

Voorts is gebleken dat bij de afgewezen uitspraken geen bepaalde factor is waarop de rechter vaker toetst dan op andere factoren. Bij de toegewezen uitspraken daarentegen, is het opvallend dat de rechter het vaakst toetst op de factoren 'aard van het gebruik' en 'bedoelingen van partijen'. Op de vraag welke feiten en omstandigheden doorslaggevend zijn bij de toetsing op deze factoren, wordt hierna per factor antwoord op gegeven.

Bij de toetsing op **de aard van het gehuurde** kijkt de rechter vooral of het gehuurde enige bijzonderheden bevat die aanleiding kan geven dat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Hierbij is de slechte staat van het gehuurde een belangrijke criterium. Het feit dat een woonruimte in een zodanig slechte staat verkeert dat deze niet geschikt is voor langdurig of permanent verblijf is voor de rechter een duidelijke aanwijzing dat de huur van deze woonruimte naar zijn aard van korte duur is.

Een ander bijzondere omstandigheid die aanleiding geeft om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, is dat de woonruimte gemeubileerd wordt verhuurd. Wanneer de verhuurder ook persoonlijke eigendommen achterlaat in de woning geeft dit des te meer reden om de huurovereenkomst als zodanig te kwalificeren.

Bij de toetsing op de aard van het gehuurde in de afgewezen uitspraken valt het op dat de rechter weinig motivering geeft en slechts benoemt dat het een woonruimte betreft zonder bijzonderheden die geschikt is voor langdurig verblijf. Hieruit blijkt des te meer dat de rechter bij de toetsing op deze beoordelingsfactor vooral kijkt of deze enige bijzonderheden bevat. Indien de woonruimte geen bijzonderheden bevat en gewoon geschikt is voor permanent verblijf vindt de rechter het voldoende om dit slechts te benoemen zonder een motivering te geven.

De **aard van het gebruik** bevat naar de bevindingen van dit onderzoek de meest doorslaggevende feiten en omstandigheden. In alle uitspraken waarbij het beroep op de uitzonderingsgrond wordt toegewezen, wordt namelijk getoetst op de aard van het gebruik. Bij de toetsing kijkt de rechter vooral of de beschikbaarheid van de woning wordt beperkt in duur. Het gaat hierbij vooral om woonruimten die op de nominatie staan voor sloop. De woning die op de nominatie staat voor sloop is namelijk beschikbaar tot aanvang van de geplande sloop. Dat de beschikbaarheid in duur wordt begrensd kan ook afgeleid worden uit de beoogde terugkeer van de verhuurder in de woning, de verbondenheid van het huurcontract aan de stage of studie van de huurder en uit de omstandigheid dat de verhuurder het gehuurde zelf maar voor beperkte periode mag exploiteren. Het is duidelijk dat wanneer de beschikbaarheid van de woning in duur is begrensd, de aard van het gebruik van korte duur is.

Vervolgens kan de overeengekomen huurprijs aanwijzingen bevatten voor de rechter. Wanneer tussen partijen een hoge huurprijs is overeengekomen, kan de rechter beoordelen dat in dat geval sprake is van reguliere huur. Indien echter een huurprijs is overeengekomen die niet of nauwelijks kostendekkend is voor de verhuurder, kan de rechter hieruit afleiden dat de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Hierbij kan ook een rol spelen wie de kostendrager is van de energiekosten.

Voorts is de verhuur van woonruimte met het doel een noodoplossing te bieden voor de huurder een belangrijke criterium. Deze omstandigheid is doorslaggevend voor de rechter bij het toewijzen van het beroep op de uitzonderingsbepaling.

In de afgewezen uitspraken speelt bij de beoordeling van de rechter de manier van bewoning ook een belangrijke rol. De rechter oordeelt hierbij vooral dat de huurder de woonruimte gebruikt als hoofdverblijf. In de uitspraken waarin het beroep wordt toegewezen komt echter ook voor dat de woonruimte wordt gebruikt als hoofdverblijf. In deze uitspraken wordt op grond van andere feiten en omstandigheden beoordeeld dat de aard van het gebruik van korte duur is. Hieruit valt te concluderen, dat het beroep slechts wordt afgewezen op grond van het feit dat de woonruimte als hoofdverblijf wordt gebruikt, indien op grond van andere feiten en omstandigheden geen aanleiding bestaat het beroep toe te wijzen.

Bij de toetsing op **de bedoelingen van partijen** kijkt de rechter vooral naar aanwijzingen in de huurovereenkomst en, of correspondentie. Hierbij is van belang dat de tijdelijke karakter van de huur duidelijk naar voren komt. Ook moet blijken dat beide partijen de bedoeling hebben gehad om een huurovereenkomst aan te gaan van korte duur.

De bedoelingen van partijen kan ook blijken uit de beoogde verkoop, renovatie of sloop van de woonruimte door de verhuurder. De verhuurder moet bij het sluiten van de huurovereenkomst wel duidelijk maken aan de huurder, dat de huur uiterlijk eindigt op het moment van bijvoorbeeld het realiseren van de sloop.

Voorts is de bedoeling van partijen af te leiden uit de verklaring van partijen. Tegenstrijdige verklaringen van partijen geeft blijk dat bij het sluiten van de huurovereenkomst de bedoelingen over en weer niet goed is overgekomen. Daarentegen staat dat indien beide partijen erkennen dat zij een tijdelijke huurovereenkomst voor oog hadden bij het sluiten van de huurovereenkomst, het voor de rechter makkelijk te bepalen is dat de bedoelingen van partijen duidelijk was.

In haar algemeenheid valt over de bedoelingen van partijen het volgende te concluderen. In bijna alle toegewezen uitspraken wordt door de rechter getoetst op de bedoelingen van partijen. Hieruit blijkt dat rechters de bedoelingen van partijen belangrijk van belang achten in hun beoordeling. In de afgewezen uitspraken is echter in vijf uitspraken geoordeeld dat het de bedoeling van partijen was om een huurovereenkomst te sluiten die naar zijn aard van korte duur is. Het beroep op de uitzonderingsbepaling is in deze uitspraken echter afgewezen op grond van de toetsing op een van de andere factoren. Hieruit valt de conclusie te trekken dat de bedoelingen van partijen op zich belangrijk zijn voor de beoordeling van de rechter, maar geen doorslaggevend karakter hebben ten opzichte van andere beoordelingsfactoren.

Wat betreft de toetsing op **de duur van het gebruik** is gebleken dat de rechter vooral aandacht heeft voor de verlenging van de huurovereenkomst. Hierbij verdient vooral de stilzwijgende verlenging de aandacht. Een huurovereenkomst die stilzwijgend verlengd wordt, wordt verlengd voor onbepaalde tijd. Deze verlenging zorgt er voor dat de huurovereenkomst zijn tijdelijke karakter verliest. Een zeer vergaand voorbeeld is hierbij dat de huur van een recreatiewoning wordt gekwalificeerd als reguliere huur door de stilzwijgende verlenging voor onbepaalde tijd. De recreatie woning wordt in de parlementaire geschiedenis als voorbeeld gegeven dat deze in ieder geval onder de reikwijdte van de uitzonderingsbepaling valt. Hieruit blijkt dat de verlenging van woonruimte zeer doorslaggevende omstandigheid is bij de beoordeling van de rechter.

Voorts achten de rechters belangrijk dat er duidelijkheid moet zijn over de periode en de einddatum van de huurovereenkomst. Indien dit het geval is, kan de rechter oordelen dat de huurovereenkomst naar zijn aard niet van korte aard is. Het bedingen van een bepaalde periode is echter op zichzelf onvoldoende om beroep op de uitzonderingsgrond te doen slagen.

Ten slotte blijkt dat de rechter bij de toetsing op de duur van het gebruik de werkelijke duur van de huurovereenkomst niet zwaar laat meewegen. Indien op grond van de toetsing op de beoordelingsfactoren anders dan de duur van het gebruik aanleiding bestaat om de huurovereenkomst te kwalificeren als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, oordeelt de rechter in vele gevallen dat de werkelijk duur niet af doet aan zijn beslissing.

Over haar algemeenheid valt te zeggen dat de aard van het gehuurde vooral een aanwijzing is voor de aard van het gebruik. Zo is bijvoorbeeld bij een woning die op de nominatie staat voor sloop (aard van het gehuurde) de beschikbaarheid beperkt in duur (aard van het gebruik). Hierbij is het belangrijk dat de tijdelijke karakter duidelijk blijkt uit de huurovereenkomst (bedoelingen van partijen). De werkelijke duur van de huurovereenkomst is van minder belang. De verhuurder dient wel op te letten dat de huurovereenkomst niet stilzwijgend wordt verlengd (duur van het gebruik).

Het doel van deze scriptie was om Onze Advocaten inzicht te geven in de feiten en omstandigheden die doorslaggevend zijn voor de rechter bij de toetsing op de beoordelingsfactoren. Met deze conclusie is deze doelstelling behaald. Als eindproduct heb ik een handleiding gemaakt voor Onze Advocaten. De handleiding bevat de feiten en omstandigheden die doorslaggevend zijn bij de toetsing van de rechter aan de beoordelingsfactoren, waar Onze Advocaten rekening mee moet houden bij het adviseren van de cliënt over de huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Deze handleiding is toegevoegd aan deze scriptie in bijlage 11.

# Bronnenlijst

**Vakliteratuur**

**Sengers 2015**

J. Sengers & P. van der Sanden, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag, Sdu Uitgevers 1990.

**Kloosterman 2014**

A.M. Kloosterman e.a.,*Hoofdlijlen in het huurrecht*, Deventer, Wolters Kluwer 2014.

**T&C Burgerlijk Wetboek 2015**

H. Nieuwenhuis & L. Valk, *Tekst & Commentaar: Burgerlijk Wetboek, Deventer,* Wolters Kluwer 2015 (online).

**Parlementaire stukken**

Kamerstukken II 1969/70, 10451, 3, p. 5

Handelingen II 1978/79, 14175, p. 5026

Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38

Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38

**Jurisprudentie**

HR 26 juni 1953, *NJ* 1953/634: gebruik filmzaal voor enige avonden per week – prijs 15% van recette – is huur.

HR 16 mei 1975, *NJ* 1975/437: verzorging kan huurbetaling zijn.

HR 31 oktober 1997, *NJ*1998/97 (Portocabin): onroerende zaak

HR 24 januari 1986, *NJ*1986/746 (Gemeente Helmond/Van Tilburg)

HR 8 januari 1999, *NJ*1999/495 (Huurbescherming; gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is).

Hoge Raad, 13 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2628

Hoge Raad, 30 mei 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AC5593

Hof Amsterdam, 13 januari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT6712

Pres. Rb. Leeuwarden 27 april 1993, *Prg.* 1993/3881

**Bestudeerde uitspraken**

|  |
| --- |
| Rechtbank Haarlem, 11 juli 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA9689 |
| Rechtbank Zutphen (Kantonrechter Groenlo), 23 juli 2007, ECLI:NLRBZUT:2007:BB0505 |
| Rechtbank Zutphen, 19 december 2007, ECLI:NL:RBZUT:2007:BC1289 |
| Rechtbank Amsterdam, 17 juli 2008, ECLI:NL:RBAMS:2008:BG4268 |
| Rechtbank Arnhem (vzr.), 15 september 2008, ECLI:NL:RBARN:2008:BF1822 |
| Rechtbank Utrecht, 17 september 2008, ECLI:NL:RBUTR:BG3922 |
| Rechtbank Rotterdam, 24 augustus 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BJ7429 |
| Rechtbank Arnhem (Voorzieningenrechter), 23 oktober 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219 |
| Rechtbank Zwolle-Lelystad, 8 juni 2010, ECLI:NL:RBZLY:2010:BM8586 |
| Rechtbank Arnhem, 26 april 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BV2950 |
| Rechtbank Zutphen (Kantonrechter Apeldoorn), 6 oktober 2010, ECLI:NL:RBZUT:2010:BO0453 |
| Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 23 december 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BR3450 |
| Rechtbank 's-Gravenhage, 15 februari 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011: BP8136 |
| Rechtbank 's-Hertogenbosch, 17 februari 2011, ECLI:NL:RBSHE,2011:BX5625 |
| Rechtbank Zwolle-Lelystad, 17 maart 2011, ECLI:NL:RBZLY:2011:BQ4237 |
| Rechtbank Zutphen, 18 mei 2011, ECLI:NL:RBZUT:2011:BQ5057 |
| Rechtbank Haarlem, 13 oktober 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BU4226 |
| Rechtbank Haarlem, 17 november 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BV5570 |
| Rechtbank Rotterdam, 30 maart 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BW6175 |
| Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 5 juni 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BX0197 |
| Rechtbank Almelo (Voorzieningenrechter), 30 juli 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BX3143 |
| Rechtbank 's-Hertogenbosch (Kantonrechter Eindhoven), 02 augustus 2012, ECLI:NL:RBSHE:2012:BX5069 |
| Rechtbank Rotterdam, 28 december 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BZ4802 |
| Rechtbank Rotterdam, 25 januari 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2866 |
| Rechtbank Den Haag, 30 januari 2013, ECLI:NL:RBSGR:2009:BZ0834 |
| Rechtbank Oost-Brabant (Kantonrechter Eindhoven), 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112 |
| Rechtbank Amsterdam, 28 mei 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:CA3378 |
| Rechtbank Den Haag, 22 juli 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:11159 |
| Rechtbank Midden-Nederland, 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702 |
| Rechtbank Rotterdam, 30 oktober 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:8482 |
| Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter, voorzieningenrechter), 24 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:524 |
| Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 17 februari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:2595 |
| Rechtbank Rotterdam, 14 maart 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:1824 |
| Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 8 april 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:2594 |
| Rechtbank Noord-Holland, 28 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:4093 |
| Rechtbank Noord-Nederland, 17 oktober 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:5058 |
| Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter, voorzieningenrechter), 19 december 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:9688 |
| Rechtbank Rotterdam, 17 april 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:3525 |
| Rechtbank Amsterdam, 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 |
| Rechtbank Limburg, 27 november 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:10132 |

# Bijlagen

1. Hof Amsterdam 13 januari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT6712. [↑](#footnote-ref-2)
2. Art. 7:271 lid 1 en lid 4 BW. [↑](#footnote-ref-3)
3. HR 26 juni 1953, *NJ* 1953/634: gebruik filmzaal voor enige avonden per week – prijs 15% van recette – is huur. [↑](#footnote-ref-4)
4. Pres. Rb. Leeuwarden 27 april 1993, *Prg.* 1993/3881. [↑](#footnote-ref-5)
5. HR 16 mei 1975, *NJ* 1975/437: verzorging kan huurbetaling zijn. [↑](#footnote-ref-6)
6. HR 31 oktober 1997, *NJ*1998/97 (Portocabin): onroerende zaak. [↑](#footnote-ref-7)
7. Sengers, 2015, p 60. [↑](#footnote-ref-8)
8. Van der Hoek, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2015, art. 7:234 BW, aant. 2 (online, laatst bijgewerkt op 01-12-2015). [↑](#footnote-ref-9)
9. Sengers, 2015, p 279.

 Van der Hoek, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2015, art. 7:274 BW, (online, laatst bijgewerkt op 24-11-2015). [↑](#footnote-ref-10)
10. HR 24 januari 1986, *NJ*1986/746 (Gemeente Helmond/Van Tilburg). [↑](#footnote-ref-11)
11. Sengers, 2015, p 282. [↑](#footnote-ref-12)
12. Sengers, 2015, p 281. [↑](#footnote-ref-13)
13. Van der Hoek, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2015, art. 7:274 BW, aant. 5 (online, laatst bijgewerkt op 24-11-2015). [↑](#footnote-ref-14)
14. Van der Hoek, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2015, art. 7:232 BW, aant. 3 (online, laatst bijgewerkt op 01-12-2015). [↑](#footnote-ref-15)
15. Sengers, 2015, p. 264 e.v.

 Dozy, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2015, art. 7:231 BW, (online, laatst bijgewerkt op 15-02-2015). [↑](#footnote-ref-16)
16. Sengers, 2015, p 264. [↑](#footnote-ref-17)
17. Kamerstukken II 1969/70, 10451, 3, p. 5. [↑](#footnote-ref-18)
18. Handelingen II 1978/79, 14175, p. 5026. [↑](#footnote-ref-19)
19. Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38. [↑](#footnote-ref-20)
20. HR 8 januari 1999, *NJ*1999/495 (Huurbescherming; gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is). [↑](#footnote-ref-21)
21. HR 30 mei 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AC5593. [↑](#footnote-ref-22)
22. Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 38. [↑](#footnote-ref-23)
23. Jacobs, in: *T&C Burgerlijk Wetboek* 2015, art. 7:257 BW, (online, laatst bijgewerkt op 11-12-2015). [↑](#footnote-ref-24)
24. Rb. Zutphen 19 december 2007, ECLI:NL:RBZUT:2007:BC1289 (uitspraak 16). [↑](#footnote-ref-25)
25. Rb. Haarlem 11 juli 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA9689 (uitspraak 1). [↑](#footnote-ref-26)
26. Rb. Amsterdam 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 (uitspraak 11). [↑](#footnote-ref-27)
27. Rb. Amsterdam (Kantonrechter) 08 april 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:2594 (uitspraak 6). [↑](#footnote-ref-28)
28. Rb. Limburg 17 november 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:10132 (uitspraak 15). [↑](#footnote-ref-29)
29. Rb. Zutphen 18 mei 2011, ECLI:NL:RBZUT:2011:BQ5057 (uitspraak 26). [↑](#footnote-ref-30)
30. Rb. Den Haag 22 juli 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:11159 (uitspraak 31). [↑](#footnote-ref-31)
31. Rb. Amsterdam 19 december 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:9688 (uitspraak 28). [↑](#footnote-ref-32)
32. Rb. Zutphen 19 december 2007, ECLI:NL:RBZUT:2007:BC1289 (uitspraak 16). [↑](#footnote-ref-33)
33. Rb. Rotterdam 25 januari 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2866 (uitspraak 10). [↑](#footnote-ref-34)
34. Rb. Rotterdam 28 december 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BZ4802 (uitspraak 18). [↑](#footnote-ref-35)
35. Rb. Den Haag 15 februari 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BP8136 (uitspraak 19). [↑](#footnote-ref-36)
36. Rb. Midden-Nederland 04 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702 (uitspraak 20).

 Rb. Noord-Holland 28 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:4093 (uitspraak 22). [↑](#footnote-ref-37)
37. Rb. Amsterdam (Kantonrechter) 8 april 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:2594 (uitspraak 6). [↑](#footnote-ref-38)
38. Rb. Noord-Holland 28 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:4093 (uitspraak 22). [↑](#footnote-ref-39)
39. Rb. Amsterdam 24 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:524 (uitspraak 30). [↑](#footnote-ref-40)
40. Rb. Zutphen (Kantonrechter Apeldoorn) 06 oktober 2010, ECLI:NL:RBZUT:2010:BO0453 (uitspraak 39). [↑](#footnote-ref-41)
41. HR 30 mei 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AC5593. [↑](#footnote-ref-42)
42. Rb. Arnhem 26 april 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BV2950 (uitspraak 8). [↑](#footnote-ref-43)
43. Rb. Amsterdam (Kantonrechter, voorzieningenrechter) 19 december 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:9688 (uitspraak 28). [↑](#footnote-ref-44)
44. Ktr. Amsterdam 23 december 2010, ECLI:NL:RBAMS:2010:BR3450 (uitspraak 36). [↑](#footnote-ref-45)
45. Rb. 's-Hertogenbosch 17 februari 2011, ECLI:NL:RBSHE:2011:BX5625 (uitspraak 9). [↑](#footnote-ref-46)
46. Rb. Den Haag 30 januari 2013, ECLI:NL:RBSGR:2009:BZ0834 (uitspraak 12). [↑](#footnote-ref-47)
47. Rb. Amsterdam (Kantonrechter, voorzieningenrechter) 19 december 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:9688 (uitspraak 28). [↑](#footnote-ref-48)
48. Rb. Rotterdam 24 augustus 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BJ7429 (uitspraak 4). [↑](#footnote-ref-49)
49. Rb. Oost-Brabant (Kamer voor kantonzaken Eindhoven) 22 april 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:BZ9112 (uitspraak 33). [↑](#footnote-ref-50)
50. Rb. Rotterdam 28 december 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BZ4802 (uitspraak 18). [↑](#footnote-ref-51)
51. Rb. Zutphen 18 mei 2011, ECLI:NL:RBZUT:2011:BQ5057 (uitspraak 26). [↑](#footnote-ref-52)
52. Rb. Haarlem 17 november 2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BV5570 (uitspraak 35). [↑](#footnote-ref-53)
53. Rb. Rotterdam 14 maart 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:1824 (uitspraak 17). [↑](#footnote-ref-54)
54. Rb. Amsterdam 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 (uitspraak 11).

Rb. Noord-Nederland 17 oktober 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:5058 (uitspraak 13).

Rb. Rotterdam 17 april 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:3525 (uitspraak 15).

Rb. Rotterdam 30 oktober 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:8482 (uitspraak 23).

Rb. Limburg 27 november 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:10132 (uitspraak 27). [↑](#footnote-ref-55)
55. Rb. Den Haag 30 januari 2013, ECLI:NL:RBSGR:2009:BZ0834 (uitspraak 12). [↑](#footnote-ref-56)
56. Rb. Amsterdam (Kantonrechter, voorzieningenrechter) 19 december 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:9688 (uitspraak 28). [↑](#footnote-ref-57)
57. Rb. Amsterdam 17 juli 2008, ECLI:NL:RBAMS:2008:BG4268 (uitspraak 21). [↑](#footnote-ref-58)
58. Rb. Rotterdam 17 april 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:3525 (uitspraak 15). [↑](#footnote-ref-59)
59. Rb. Limburg 27 november 2015:ECLI:NL:RBLIM:2015:10132 (uitspraak 27). [↑](#footnote-ref-60)
60. Rb. Almelo 30 juli 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BX3143 (uitspraak 34). [↑](#footnote-ref-61)
61. Rb. Rotterdam 30 maart 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BW6175 (uitspraak 14). [↑](#footnote-ref-62)
62. Rb. Haarlem 11 juli 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA9689 (uitspraak 1). [↑](#footnote-ref-63)
63. Rb. Amsterdam 29 oktober 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8076 (uitspraak 11). [↑](#footnote-ref-64)
64. Rb. Rotterdam 25 januari 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2866 (uitspraak 10). [↑](#footnote-ref-65)
65. Rb. Den Haag 22 juli 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:11159 (uitspraak 31). [↑](#footnote-ref-66)
66. Rb. Arnhem 15 september 2008, ECLI:NL:RBARN:2008:BF1822 (uitspraak 3). [↑](#footnote-ref-67)