

Een discussie naar zijn aard van lange duur

WR 2021/120

Indien een woonruimte is verhuurd en het (beoogde) gebruik is naar zijn aard slechts van korte duur, zijn de beschermingsbepalingen van afdeling 5, boek 7 BW niet van toepassing (artikel 7:232 lid 2 BW). Over wat precies valt onder 'naar zijn aard van korte duur' is veel gezegd en geschreven. In dit artikel wordt geschetst met welke toelichting van de wetgever de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur in de wet is opgenomen. Daarna wordt bezien welke lijn de Hoge Raad heeft uitgezet tot 1 juli 2016, op welk moment de tijdelijke huurovereenkomst in de wet is geïntroduceerd (artikel 7:271 lid 1 BW). Bij die introductie is de verwachting geuit dat de toepassing van naar zijn aard van korte duur hiermee teruggedrongen zou worden. Heeft de komst van de tijdelijke huurovereenkomst inderdaad geleid tot een verandering in de gepubliceerde rechtspraak over naar zijn aard van korte duur?

1. Wetsgeschiedenis

De huurovereenkomst woonruimte naar zijn aard van korte duur is op 1 september 1972 als artikel 1623a lid 1 Oud BW in de wet opgenomen.¹ In het wetgevingsproces is toegelicht:

“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, nl. uit te sluiten de overeenkomsten welke slechts een gebruik van de woonruimte betreffen dat naar zijn aard van korte duur is. De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen, of een huurovereenkomst wel of niet door de artikelen 1623a-f B.W. 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.”²

Tijdens de behandeling door de Eerste Kamer is hier nog een vraag over gesteld:

“In het eerste lid van artikel I 1623A wordt gesproken over een gebruik van woonruimte dat “naar zijn aard” slechts van korte duur is. In het algemeen wordt – en ik mag dan een beroep doen op de memorie van toelichting – bedoeld op vakantiehuizen etc. Maar kunnen bijvoorbeeld verlofgangers als zij voor één jaar woonruimte gehuurd hebben en zij tijdens het verlof vernemen dat zij niet meer terug behoeven te gaan en genoodzaakt zijn hier te blijven, zich dan tegen beëindiging verzetten?”³

Het hierop gegeven antwoord luidde:

“Mijnheer de Voorzitter! Het was de geachte afgevaardigde de heer Piket die vroeg: Wat is rechtens wanneer een verlofganger tijdelijk een huis in Nederland heeft gehuurd en dan verneemt dat hij toch langer in Nederland kan blijven dan aanvankelijk was voorzien? Kan deze man dan een beroep doen op de bescherming van dit wetsontwerp of is dat een geval dat moet worden gerangschikt onder de uitzondering in artikel 1623a? Ik geloof dat de uitzondering in artikel 1623a voor een geval als dit niet is bedoeld. Bij die uitzondering gaat het meer om huizen die naar hun aard bestemd zijn voor tijdelijke bewoning. De heer Piket heeft zelf al melding gemaakt van de vakantie- en seizoenwoningen. Het geval van de verlofganger kan naar mijn mening eventueel worden gebracht onder artikel 1623e, onder 3°.”⁴

In de Huurprijzenwet was eveneens opgenomen dat de wet geen toepassing had op huurovereenkomsten die naar hun aard slechts van korte duur waren (artikel 2 lid 1 HPW).⁵ De in de wetsgeschiedenis gegeven toelichting hierop is:

“Ingevolge dit artikel zullen de bepalingen van de wet niet van toepassing zijn op overeenkomsten van huur en verhuur

1 Dit artikel is vervallen op 1 augustus 2003, met de introductie van artikel 7:201 t/m 310 BW. In artikel 7A:1623a lid 1 Oud BW was opgenomen: “De volgende bepalingen van deze afdeling zijn uitsluitend van toepassing op de overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, met uitzondering van die, welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. [...]”. Het artikel gold van 1 september 1972 tot 1 juli 1979 alleen voor geliberaliseerde woonruimte. Het artikel was ten dele een codificatie van de onder de Huurwet ontwikkelde rechtspraak waarin een beroep op huurbescherming vanwege strijd met de goede trouw werd afgewezen (zie de Wijckerslooth-Vinke bij artikel 7A:1623a lid 1 Oud BW in *Huurrecht* (losbladig).

2 *Kamerstukken II* 1969/70, 10451, nr. 3, p. 2.

3 *Handelingen I* 1971/72, 10451, 13 juni 1972, p. 1061.

4 *Handelingen I* 1971/72, 10451, 13 juni 1972, p. 1074.

De systematiek van de wet was toentertijd dat als een verhuurder de huurovereenkomst had opgezegd, de huurder om verlenging kon verzoeken. De rechter wees dat verzoek af als een van de gronden als genomen in artikel 1623e zich voordeed. Sub 3 van dat artikel (in het wetsontwerp anno 1972), waarnaar in het slot van het citaat wordt verwezen, was de afwijzingsgrond: “indien een verhuurder als bedoeld in het tweede lid een overeenkomst voor bepaalde tijd heeft aangegaan en hij uitdrukkelijk heeft bedongen, dat het gehuurde na de afloop van die termijn moet worden ontruimd, tenzij blijkt dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;” (vergelijkbaar met de huidige opzeggingsgrond van ‘tussenuur’).

5 De Huurprijzenwet was van kracht tot 1 augustus 2003. In artikel 2 lid 1 was opgenomen: “Deze wet is niet van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte die een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is”.

die naar de aard van het gebruik van de woonruimte van korte duur zijn, zoals de huur van zomerhuisjes e.d. Voor deze gevallen gelden de maatstaven voor de bepaling van de kwaliteit van voor huisvesting bestemde woonruimte niet. Dergelijke huisjes worden ook niet betrokken met het oogmerk daardoor goede huisvesting te verkrijgen, doch met het oog op recreatie. De verhuurder heeft ook een geheel andere exploitatie-opzet dan de verhuurder van een «nominale» woning.

De inhoud van dit artikel is materieel gelijk aan die van artikel 1623a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.⁶

In 1976-1977 werd de wetwijziging in Oud BW behandeld die samenhang met het buiten werking stellen van de Huurwet terzake de huur van woonruimte. De huurprijzvoorschriften uit de Huurwet die golden voor sociale huurwoningen werden overgeheveld naar de Huurprijzenwet woonruimte. Daarnaast werden de regels over het einde van de huur van woonruimte (gewijzigd) opgenomen in het Oud BW. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer werd een vraag gesteld naar mogelijk misbruik door verhuurder van de bepaling inzake de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De minister antwoordde:

“(…) mijn conclusie is bij voorbaat dat voor die vrees geen grond aanwezig is. Het gaat hier om het gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Het is dus een uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis. Het beste voorbeeld is wellicht het gebruik als vakantiewoning. Een goed voorbeeld is ook het gebruik van een wisselwoning, die voor een aantal weken wordt betrokken als de eigen woning wordt gerenoveerd. Naar zijn aard is dat gebruik van beperkte duur. Het gaat dus om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is, dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. De bepaling moet dan ook in onze opstelling zeer restrictief worden opgevat. Iedereen begrijpt dat het, als je een vakantiewoning huurt, onzinnig zou zijn om je na afloop van die paar weken op huurbescherming te beroepen. Het gaat trouwens ook niet om de aanduiding die je van de woning geeft, want het is best mogelijk dat een huis, dat je normaal als vakantiehuisje zou typeren, permanent wordt verhuurd. Je moet het dus wel bekijken vanuit het concrete gebruik dat ervan wordt gemaakt en de daarbij passende duur.

Wij denken niet dat er gevaar voor toenemend misbruik zal zijn. Het is nu eenmaal niet zo dat de zaak is afgedaan als de verhuurder zegt dat op die grond het geheel van huurbepalingen niet van toepassing is. De huurder kan zich natuurlijk verweren en zeggen dat er helemaal geen sprake is van gebruik dat naar zijn aard van korte duur is. Uiteindelijk zal de rechter het moeten uitmaken. In het soort duidelijke gevallen dat ik op het oog heb zal de rechter door een dergelijke stellingname heel gemakkelijk heen prikken. Ik blijf erbij dat wij geen behoefte hebben aan een aanvulling op dit punt.”⁷

Bij de introductie van artikel 7:232 BW is benadrukt dat de huidige wettekst in lid 2 in feite een voortzetting is van de eerdere regelgeving in artikel 1623a lid 1 Oud BW en artikel 2 lid 1 HPW. In de toelichting van de wetgever bij het huidige wetsartikel is te lezen:

“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.

De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen of het om een overeenkomst gaat welke slechts een gebruik van de woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. In beginsel vallen tijdelijke huurovereenkomsten niet onder genoemde uitzondering en is op dergelijke overeenkomsten de wettelijke regeling van toepassing d.w.z. volledige huur(prijs)bescherming. In geval partijen overeengekomen zijn dat de gehuurde woonruimte na afloop van een bepaalde termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder, indien de huurder niet uit eigener beweging vertrekt, de huur opzeggen hetzij omdat hij de woning zelf wil betrekken hetzij omdat hij de vorige huurder, die jegens hem het recht heeft verkregen de woning opnieuw te betrekken, daartoe de gelegenheid wil geven. Vooralsnog biedt deze mogelijkheid de verhuurder voldoende armslag de woning tijdelijk te verhuren.”⁸

Kortom, de wettelijke bepaling ‘naar zijn aard van korte duur’ is een uitzonderingsbepaling van een heel beperkte betekenis die restrictief moet worden opgevat (huurovereenkomsten voor een bepaalde duur vallen er in beginsel niet onder). Het ziet op vakantie- en seizoenwoningen (voor welke categorie de bepaling van de kwaliteit van voor huisvesting bestemde woonruimte niet geldt) evenals wisselwoningen, het moet onderscheiden worden van woonruimte die voor permanente bewoning wordt verhuurd en het ziet bijvoorbeeld niet op de situatie dat iemand (een ‘verlofganger’) tijdelijk een huis in Nederland heeft gehuurd. Het gaat om een uitzondering voor woningen die naar hun aard bestemd zijn voor tijdelijke bewoning en waarbij de aard van het gebruik van beperkte duur is (het moet bezien worden vanuit het concrete gebruik dat van de woning wordt gemaakt en de daarbij passende duur).

In de jurisprudentie blijkt dat toch met enige regelmaat een huurovereenkomst die niet zag op een vakantie- of wisselwoning aangemerkt werd als naar zijn aard slechts van korte duur.

6 *Kamerstukken II 1976/77, 14175, nrs. 3-4, p. 30.*

7 *Kamerstukken II 1978/79, 14249, p. 5026.*

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

Met ingang van 1 juli 2016 bevat de wet een bepaling over tijdelijke huurovereenkomsten voor woonruimte die van rechtswege eindigen: artikel 7:271 lid 1 BW. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden in dit artikel (maximale huurperiode, niet meer dan één huurtermijn en een tijdige aanzegging van de einddatum door de verhuurder), dan eindigt deze huurovereenkomst op de afgesproken einddatum zonder dat een opzegging door de verhuurder nodig is. In het verlengde daarvan hoeft ook geen beëindigingstraject bij de kantonrechter gevoerd te worden als de huurder niet met de beëindiging instemt. Daartegenover staat dat de huurder de huurovereenkomst tussentijds kan opzeggen. Zie hierover het artikel van R.A. Veldman in deze uitgave van *WR*, *WR* 2021/119.

Bij de introductie van deze tijdelijke huurovereenkomsten, heeft de wetgever het volgende overwogen:

“Verwacht mag worden dat de invoering van deze nieuwe figuur tot gevolg zal hebben dat de categorie van de huur ‘die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is’ minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard. Op die manier wordt in de hand gewerkt dat deze maatstaf in de toekomst wordt uitgelegd naar de beperkte betekenis die de wetgever oorspronkelijk voor ogen stond. Dit brengt mee dat de ruimere functie die de huur ‘naar zijn aard van korte duur’ in de huidige praktijk heeft gekregen, wordt overgenomen door de nieuwe figuur van tijdelijke huur (...).”⁹

De vraag is of die verwachting is uitgekomen. In het navolgende wordt een schets gegeven van de door de Hoge Raad uitgezette lijn in de rechtspraak tot 1 juli 2016. Daarna wordt aan de hand van enkele uitspraken inzake huurovereenkomsten die zijn gesloten na de genoemde datum bezien of het huidige artikel 7:271 lid 1 BW verandering heeft gebracht in de rechtspraak over de vraag of een huurovereenkomst ‘naar hun aard van korte duur’ is.

2. De door de Hoge Raad uitgezette lijn tot 1 juli 2016

Als gezegd volgt uit de wetsgeschiedenis dat ‘naar zijn aard van korte duur’ een uitzondering is, met name bedoeld voor vakantieverhuur en wisselwoningen tijdens renovaties. Het moet voor iedereen evident zijn dat er geen beroep kan worden gedaan op huurbescherming en rechters dienen terughoudend om te gaan met het aannemen dat een huurovereenkomst onder het bereik van artikel 7:232 lid 2 BW valt.

2.1 Aard van het gebruik en aard van de woning

Na de introductie van de huurovereenkomst ‘naar zijn aard van korte duur’ in 1972 in de wet, oordeelde de Hoge Raad 30 mei 1975 over de verhuur van panden die in eigendom

waren van de gemeente Tilburg.¹⁰ De panden stonden leeg in afwachting van sloop en herontwikkeling conform het bestemmingsplan. In aanloop daarnaartoe heeft de gemeente de panden verhuurd aan een studentenhuusvester die op haar beurt de woonruimtes heeft onderverhuurd aan studenten. De vraag die in cassatie werd beantwoord is of bij de bepaling van wat onder gebruik naar zijn aard van korte duur is, uitgegaan moet worden van de aard van de bewoning of de aard van het gehuurde. De Hoge Raad overweegt:

“dat juist is dat de beantwoording van de vraag of een overeenkomst van huur en verhuur van een woonruimte valt onder de in art. 1623a BW vermelde uitzondering en daardoor onttrokken is aan hetgeen in de artt. 1623b-1623g is bepaald, hiervan afhangt of deze overeenkomst een gebruik van woonruimte betreft dat naar de aard van dat gebruik slechts van korte duur is; dat echter de aard van het gebruik bepaald kan zijn door de aard van de desbetreffende woonruimte en dit in het bijzonder het geval zal zijn, indien door de aard van die woonruimte de duur van het gebruik begrensd is; [...]

dat de Rb., door in het onderhavige geval uit de omstandigheden dat het hier ging om een door de gemeente Tilburg voor de sloop bestemd pand en dat, naar verzoeker heeft moeten begrijpen, de Stichting daarover van de Gemeente slechts de beschikking heeft kunnen krijgen om dit voor korte tijd aan studenten te verhuren, af te leiden dat de onderhavige huurovereenkomst betrof het gebruik van een woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is in de zin van art. 1623a voornoemd, geen blijk heeft gegeven de zin van deze bepaling te hebben misverstaan en ook geen onbegrijpelijke beslissing heeft gegeven;”

Uit het arrest volgt derhalve dat de aard van het gebruik bepaald kan zijn door de aard van de woning, wat het geval zal zijn als door de aard van de woning de duur van het gebruik begrensd is.

Nadat de Hoge Raad in 1975 oordeelde dat de verhuur van gemeentelijke woningen die wachten op sloop valt onder huur naar zijn aard van korte duur, is de verhuur van voor afbraak bestemde gemeentelijke woningen in 1978 gecodificeerd in artikel 7A:1623a BW¹¹ (het latere artikel 7:232 lid 4 BW, per 1 juli 2016 geschrapt onder verwijzing naar de mogelijkheden van de Leegstandwet).¹² Deze categorie werd daarmee een bijzondere huurovereenkomst voor

⁹ Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 3, p. 18.

¹⁰ HR 30 mei 1975, NJ 1975/464 (*Van Osch/Studentenhuusvesting Tilburg*).

¹¹ “[...] De artikelen 1623b-1623f, 1623j, 1623k, eerste en tweede lid, 1623l, 1623n, derde lid en 1623o zijn voorts niet van toepassing op de huur en verhuur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd zijn. [...]”

¹² Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 3, p. 36: “Voorgesteld wordt om artikel 7: 232, vierde lid, van het BW te laten vervallen. Van de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur van gemeentewoningen die in afwachting zijn van sloop wordt geen of nauwelijks gebruik gemaakt, eenvoudigweg omdat er zo goed als geen gemeentewoningen meer zijn. Bovendien kan in deze gevallen even goed gebruik gemaakt worden van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.”

woonruimte met minder huurbescherming naast de (verdergaande) huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De wetgever heeft daarbij toegelicht:

“In artikel 1623a, eerste lid, zoals dit is vastgesteld bij de wet van 15 juni 1972, *Stb.* 305, wordt een uitzondering gemaakt voor de huur en verhuur van woonruimte welke een gebruik betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Daarbij moet dus worden gedacht aan gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, zoals huur van een vakantiewoning. In het ontwerp gaat het niet zozeer om een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, maar om het feit dat de woning nog slechts betrekkelijk korte tijd beschikbaar is. Om deze reden verdient een afzonderlijke bepaling aanbeveling naast de bestaande uitzondering.”¹³

De Hoge Raad heeft vervolgens in 1987 geoordeeld¹⁴ over een huurovereenkomst voor een tot afbraak bestemde gemeentelijke woning, gesloten voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wet. Uit het arrest volgt dat de voornoemde wetwijziging directe werking heeft en de huurder dus geen succesvol beroep op volledige huurbescherming toekomt.¹⁵ De huurovereenkomst wordt dus niet (langer) onder naar zijn aard van korte duur geschaard, maar onder het minder vergaande artikel over de verhuur van gemeentelijke sloopwoningen.¹⁶

2.2 Aard van de woning en publiekrechtelijke invloed

Op 14 oktober 1988 oordeelde de Hoge Raad over de verhuur van een zomerhuis.¹⁷ In hoger beroep had de rechtbank gewicht toegekend aan brieven van de gemeente waaruit volgde dat de woning niet het hele jaar door bewoond mocht worden. In cassatie werd hiertegen aangevoerd dat de publiekrechtelijke situatie niet doorslaggevend kan zijn voor de privaatrechtelijke verhouding tussen partijen. De Hoge Raad overwoog:

“3.1. [...] Met haar verwijzing naar evengenoemde brieven doelt de Rb. kennelijk niet alleen op de daarin bedoelde publiekrechtelijke regelgeving (met name: de in de gem. Norg bestaande verboden een zomerhuis permanent te bewonen en daarvan in de periode 15 jan. tot 1 maart gebruik te maken), maar ook op de daarin vermelde feiten (m.n.: dat het hier een zomerhuis betreft; dat de gemeente, na ontvangst van Geenhuizen's mededeling dat hij op een adres in Groningen staat ingeschreven en aldaar officieel woont, haar aanvankelijk standpunt dat Geenhuizen dat zomerhuis permanent gebruikt, niet

volhield; en dat de gemeente daadwerkelijk optreedt tegen overtreding van voormelde verboden). De Rb. heeft dus bij het vormen van voormeld oordeel mede rekening gehouden met het door Geenhuizen van de woning gemaakte gebruik, terwijl zij kennelijk uit de aard van de woning, in samenhang met de voormelde gemeentelijke bepalingen, de korte duur van het gebruik heeft afgeleid. Aldus is de Rb. niet in strijd gekomen met enige rechtsregel. Haar oordeel is niet onbegrijpelijk en behoefde geen nadere motivering. Met name behoefde zij, bij gebreke van stellingen van partijen op dit punt, niet in te gaan op de vraag of haar opvatting omtrent de aard en de duur van het gebruik van de woning strookt met hetgeen uit het ter zake overeengekomene voortvloeit.”

Uit het arrest volgt derhalve dat het publiekrecht in samenhang met de aard van de woning kan betekenen dat de huur naar zijn aard van korte duur is.

2.3 Feitelijke duur

In de wetsgeschiedenis is toegelicht dat bewust geen maximale duur is verbonden aan de wettelijke regeling van naar zijn aard van korte duur, om bijvoorbeeld te voorkomen dat een huurder in een wisselwoning huurbescherming zou krijgen als een renovatie langer dan een bepaalde termijn duurt.¹⁸ Toch speelt de feitelijke duur van een huurovereenkomst in de jurisprudentie wel een rol.

Het arrest van de Hoge Raad van 22 april 1994¹⁹ ziet op het ingebruikgeven door de Staat van woningen in de woonwijk Leerdam aan leden van de bond ex-KNIL-militairen-op-weg-naar-huis. De overeenkomsten zijn in 1961 ingegaan. Een van de bewoners stelt dat geen sprake is van een huurovereenkomst, maar van een ‘rechtsverhouding sui generis met publiekrechtelijke kenmerken’. Indien toch sprake zou zijn van een huurovereenkomst, dan is deze naar mening van de huurder naar zijn aard van korte duur. De achtergrond van de discussie is dat de huurder in 1990 de aangezegde jaarlijkse, en door de huurcommissie redelijk gevonden, huurverhoging niet wenst te betalen. De rechtbank oordeelt in hoger beroep dat sprake is van een huurovereenkomst en dat gelet op de feitelijke duur daarvan geen sprake kan zijn van een overeenkomst naar zijn aard van korte duur. De Hoge Raad laat dit oordeel in stand.

Op grond van dit arrest dient de periode die is verstreken sinds het ingaan van de huurovereenkomst meegewogen te worden bij de beoordeling of de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is. Dat wil niet zeggen dat in de rechtspraak enkel huurovereenkomsten die zeer kort geduurd hebben worden aangemerkt als naar hun aard van korte duur,²⁰ daarvoor is

13 *Kamerstukken II* 1972/73, 12306, nr. 3 (1 pagina).

14 HR 30 januari 1987, *NJ* 1987/529 (*gem. Helmond/Van Schaijk*).

15 De zinsnede in het wetsartikel dat de woning ‘ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak bestemd’ moet zijn doet daar volgens de Hoge Raad niet aan af. Dat zou niets zeggen over de directe werking van de wetwijziging, maar over de feitelijke situatie ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst.

16 Zie hierover ook de noot van Vranken onder *NJ* 1987/529 die duidt dat, nu een deel van de huurbescherming wel van toepassing is op de huur van gemeentelijke sloopwoningen conform artikel 7A:1623a BW er geen sprake is van volledige codificatie van het Hoge Raad arrest uit 1975.

17 HR 14 oktober 1988, *NJ* 1989/77 (*Geenhuizen/Raspe (Zomerhuis te Norg)*).

18 Zie hierboven het citaat uit *Kamerstukken II*, 26089, nr. 3, p. 38.

19 HR 22 april 1994, *NJ* 1994/487 (*X/Staat der Nederlanden (woningen ex-KNIL-militairen)*).

20 Zie bijvoorbeeld het arrest van het hof Amsterdam 25 oktober 2001 (*WR* 2002/3) over huurovereenkomsten die zes jaar hadden geduurd omdat een renovatie langer op zich liet wachten dan gedacht. Deze huurovereenkomsten zijn door het hof aangemerkt als naar hun aard van korte duur.

de aanzet al gegeven in de wetsgeschiedenis waarin is aangegeven dat bewust niet voor een vaste duur is gekozen omdat bijvoorbeeld tijdelijke verhuur in aanloop naar een herontwikkeling soms langer duurt dan verwacht.²¹

2.4 *Het gebruik dat voor ogen stond (de bedoeling van partijen)*

Van een lange feitelijke duur was ook sprake in het Hoge Raad arrest uit 1999.²² De Oostenrijkse vakbeweging schonk na de watersnoodramp in 1953 bouwpakketten aan de gemeente Renesse die daar woningen van heeft gerealiseerd. Deze woningen worden verhuurd met de vermelding dat het zomerwoningen betreft die niet permanent bewoond mogen worden. Dat doen de huurders blijkens het arrest ook niet, daarin is vermeld dat alle huurders nog een andere woning hebben waar zij ingeschreven staan, maar de woningen zouden wel geschikt zijn voor permanente bewoning. Relevant is dat de huurrelatie steeds per jaar door verhuurder wordt verlengd en dat voor sommigen de huur al 38 jaar duurt. De verhuurder zegt op enig moment de huurovereenkomst op en de huurders nemen dan het standpunt in dat de opzegging nietig is, onder verwijzing naar de huurbescherming van woningen. Verhuurder meent dat sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De Hoge Raad wijst in het arrest van 8 januari 1999 op de wetsgeschiedenis waaruit voortvloeit dat terughoudend moet worden geoordeeld dat een huurovereenkomst voor woonruimte naar zijn aard van korte duur is. Het oordeel luidt dan ook dat deze huurovereenkomsten niet naar hun aard van korte duur zijn, mede omdat de Hoge Raad tot de conclusie komt dat het partijen voor ogen heeft gestaan dat “de woningen van jaar tot jaar ter beschikking van de huurders zouden staan totdat de huurovereenkomst op geldige wijze zou zijn beëindigd”. Daar doet het feit dat de huurwoningen niet permanent bewoond mogen worden en dat de huurders elders ook onderdak hebben niet aan af.

Kortom: terughoudende toepassing blijft volgens de Hoge Raad het uitgangspunt en naast de aard van het gebruik en de aard van de woning blijft de bedoeling van partijen inzake de duur van de overeenkomst van belang.²³

In 2004 volgt een arrest van de Hoge Raad²⁴ over de verhuur van een woning door de Stichting Christelijke Hulpverlening. Het doel van de stichting is om mensen met problemen te helpen. Met dezelfde huurder en voor dezelfde woning zijn twee huurovereenkomsten gesloten: de eerste voor zes weken en de tweede voor (aansluitend) twee weken. De huurder vertrekt vervolgens niet en beroept zich op huurbescherming. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep wordt geoordeeld dat dit een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur betreft.²⁵ Volgens het hof zijn de einddata van de beide huurovereenkomsten duidelijk en heeft de huurder onvoldoende onderbouwd dat de duur langer zou zijn en dat het perspectief was gewekt dat verlengd zou worden. Door het verstrijken van de bepaalde termijn is de huurovereenkomst geëindigd. De Hoge Raad laat dit oordeel in stand.²⁶

2.5 *Geen uitsluiting door mogelijke toepasselijkheid ander type huurovereenkomst*

Het laatste arrest van de Hoge Raad voorafgaand aan de invoering per 1 juli 2016 van de tijdelijke huurovereenkomst woonruimte dateert van 13 april 2012.²⁷ Mitros verhuurt diverse woonruimtes aan SSH, die een van deze (onzelfstandige) ruimtes onderverhuurd aan de bewoner waar dit geschil om draait. In diens huurovereenkomst staat dat het een tijdelijke huurovereenkomst in verband met voorgenomen sloop betreft en in de considerans is dit toegelicht. Medio 2007 zegt SSH de onderhuurovereenkomst op tegen eind november 2007. De sloopvergunning wordt rond de einddatum verleend. Nadat de onderhuurder niet vertrekt op de einddatum, wordt hij in kort geding tot ontruiming veroordeeld. Samen met enkele andere bewoners start de onderhuurder kort daarvoor de bodemprocedure waarin het onderhavige arrest is gewezen. De inzet is een verklaring voor recht dat het hier een reguliere (onder)huurovereenkomst betreft.

De discussie spitst zich toe op de vraag of SSH had moeten kiezen voor een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet en zich daarom niet meer kan beroepen op de uitzonderingsbepaling ‘naar zijn aard van korte duur’. Het hof overweegt:

“4.13 Zoals in rechtsoverweging 4.8, kort samengevat, is geoordeeld laat de omstandigheid dat met betrekking tot de onderhavige huurovereenkomsten geen vergunning op grond van de Leegstandwet is aangevraagd onverlet dat niettemin sprake kan zijn van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur

21 Zie voetnoot 8.

22 HR 8 januari 1999, NJ 1999/495 (*Abbo/St. Renesse (Oostenrijkse Zomerwoningen)*). Beide partijen hadden in feitelijke instanties als uitgangspunt genomen dat het hier woonruimte betrof. De vraag of het object bestemd was om ‘in te wonen’ en dus als ‘woonruimte’ was verhuurd is niet gesteld en dus ook niet door de Hoge Raad beoordeeld.

23 In de lagere rechtspraak wordt wisselend geoordeeld over het belang van ieder van deze aspecten. Zo was hulp aan huurder die door een relatiebreuk op straat stond en waarbij partijen een kortdurend gebruik voor ogen stond, onvoldoende voor het hof Amsterdam om aan te nemen dat sprake was van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Onder meer het feit dat de woning geen kenmerken had van tijdelijke aard stond daaraan in de weg. Gerechtshof Amsterdam 13 januari 2005, WR 2005/76. De rechtbank Arnhem meende in 2009 echter wel degelijk dat bedoeling van partijen de doorslag kan geven boven de aard van de woning. Rb. Arnhem (vzr.) 23 oktober 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BK3219. Ook de rechtbank ‘s-Hertogenbosch overwoog in 2011 dat de bedoeling van partijen de doorslag kan geven bij de afweging of de huur naar zijn aard van korte duur is. Rb. ‘s-Hertogenbosch 17 februari 2011, WR 2013/3.

24 HR 6 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1240.

25 Deze kwestie is gelet op het overgangrecht nog beoordeeld op grond van Oud BW (artikel 205 Overgangswet BW).

26 In de conclusie van de PG wordt het toetsingskader geschetst: “De uitzondering moet dus restrictief worden toegepast. Verder behoort tot het relevante toetsingskader: de aard van het gebruik; de aard van de woning en hetgeen partijen omtrent de duur van het gebruik voor ogen heeft gestaan” (ECLI:NL:PHR:2004:AO1240, overweging 6).

27 HR 13 april 2012, WR 2012/70 (*Malothaux/SSH & Mitros*).

is in de zin van artikel 7:232 lid 2 van het BW. Anders dan [eiseres] c.s. betogen is de Leegstandwet niet exclusief.”

De Hoge Raad sluit zich bij deze overweging aan:

“3.6 Het middel faalt omdat het oordeel van het hof, dat het niet aanvragen van bedoelde vergunning onverlet laat dat sprake kan zijn van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is als bedoeld in art. 7:232 lid 2 nu de Leegstandwet op dit punt niet een exclusieve regeling bevat, juist is.”

Nu een beroep op artikel 7:232 lid 2 BW in beginsel openstaat, oordeelt de Hoge Raad of daar in deze kwestie sprake van is. De onderhuurder heeft hiertegen aangevoerd, dat sinds de invoering van lid 4 van dit artikel²⁸ in het geval van een verhuurde sloopwoning geen beroep meer kan worden gedaan op lid 2. Op dat punt overweegt de Hoge Raad:

“3.8 (...) Uit die wetsgeschiedenis volgt niet dat aan de in art. 7:232 lid 2 voorziene uitzondering op de toepasselijkheid van de bepalingen voor de huur van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, een nieuwe uitzondering als omschreven in lid 4 is toegevoegd. In art. 7:232 lid 4 gaat het namelijk niet zozeer om een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, maar om het feit dat de woning nog slechts betrekkelijk korte tijd beschikbaar is (*Kamerstukken II* 1972-1973, 12306, nr. 3, blz. 1). Anders dan het middel betoogt heeft de invoering van art. 7:232 lid 4 dan ook geen beperking gebracht in de toepasselijkheid van art. 7:232 lid 2.”

De Hoge Raad laat het oordeel van het hof, dat het hier een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur betreft, in stand.²⁹

Er zijn overigens vele uitspraken over tijdelijke verhuur in afwachting van sloop, grondige renovatie of verkoop. Door de wisselende oordelen is de uitkomst in een dergelijke zaak moeilijk voorspelbaar.³⁰

28 Artikel 7:232 lid 4 anno 2007: “De artikelen 206 lid 3, 269 lid 1 en 2, 270, 271 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 zijn niet van toepassing op de huur van woonruimte in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak zijn bestemd.”

29 Dat de mogelijkheid van de Leegstandwet niet aan een beroep op artikel 7:232 lid 2 BW in de weg staat, wordt niet altijd gevolgd in de lagere rechtspraak. Zo overwoog de voorzieningenrechter in Alkmaar dat het laten liggen van de mogelijkheden op grond van de Leegstandwet een verhuurder tegengeworpen kan worden: “5.5 [...] In het onderhavige geval gaat het om een woning, bedoeld voor permanente bewoning. De enkele omstandigheid dat het de bedoeling van eiseres is om de woning te verkopen en dat partijen dit met zoveel woorden in de huurovereenkomst hebben opgenomen, is onvoldoende om te oordelen dat het gaat om gebruik van woonruimte dat naar zijn aard van korte duur is. Dit te meer omdat het in geval een eigenaar/verhuurder zijn woning wenst te verkopen, de weg van verhuur krachtens de Leegstandwet openstaat. Dat betekent dat afdeling 5 van boek 7 BW van toepassing is en [gedaagde] zich kan beroepen op de daarin geregelde huurbescherming.” Rb. Noord-Holland (vzr.) 26 september 2016, *WR* 2017/82.

30 Bijvoorbeeld ten aanzien van verhuur in afwachting van verkoop oordelen de voorzieningenrechter Eindhoven op 22 april 2013 (*WR* 2013/107, m.nt. Tuinman) en de rechtbank Rotterdam 8 februari 2017 (*WR* 2017/83) dat deze overeenkomsten als naar hun aard van korte duur worden aangemerkt gelet op het gebruik dat partijen voor ogen heeft gestaan, maar de voorzieningenrechter Rotterdam oordeelt op 30 oktober 2013 (ECLI:NL:RBROT:2013:8482) dat dit niet mogelijk is, gelet op de aard van de woning.

2.6 De criteria

Uit de bovenstaande jurisprudentie en uit de wetsgeschiedenis volgt dat de rechter per geval dient te oordelen of sprake is van naar zijn aard van korte duur. Het aannemen dat dit het geval is moet terughoudend plaatsvinden. De hoofdcriteria aan de hand waarvan de toets plaatsvindt zijn: de aard van het gebruik, de aard van de woning, hetgeen partijen voor ogen stond (de partijbedoelingen) bij het sluiten van de huurovereenkomst en de feitelijke duur van het gebruik. In de praktijk blijkt het gewicht dat aan ieder van de criteria wordt toegekend te wisselen.

In de literatuur wordt als voorbeeld van naar zijn aard van korte duur ook wel de huurovereenkomst genoemd die wordt gesloten als (tijdelijke) oplossing voor een noodsituatie. Daar is echter nog geen arrest van de Hoge Raad over gewezen. In de lagere rechtspraak lijkt die opvatting wel gedragen te worden, ook al is dat niet unaniem.³¹ Dit is overigens niet de enige onduidelijkheid in de praktijk, zo wijst Tuinman in een noot onder een uitspraak in *WR* in 2014 op inconsistentie ten aanzien van uitspraken over verhuur van woonruimte aan buitenlandse studenten en onderzoekers.³²

3. De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur na 1 juli 2016

Bovenstaand is aan de orde gekomen dat de Hoge Raad meent dat het bestaan van een specifieke voorziening in de Leegstandwet niet aan de toepasselijkheid van artikel 7:232 lid 2 BW in de weg staat. De vraag is of dat hetzelfde is voor de mogelijkheid om een huurovereenkomst voor een bepaalde korte duur (artikel 7:271 lid 1 BW) te sluiten in verhouding tot de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. Zeker gelet op het uitgangspunt in de wetsgeschiedenis dat artikel 7:232 lid 2 BW terughoudend moet worden toegepast, zou een redenering kunnen zijn dat als gekozen kan worden voor artikel 7:271 lid 1 BW een huurovereenkomst minder snel zal kwalificeren als ‘naar zijn aard van korte duur’. Dit ondanks het arrest van de Hoge Raad uit 2012. De wetgever lijkt die kant op te willen, want in de toelichting bij het wetsvoorstel staat onder meer:

“De huurovereenkomst voor korte tijd is niet uitsluitend bestemd voor specifieke doelgroepen. Deze dient met name om het gebruik van de huur «die een gebruik betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» terug te brengen naar de oorspronkelijk bedoelde omvang en betekenis. Met de huurovereenkomst voor korte tijd heeft een verhuurder vooraf zekerheid omtrent het eindigen van de huur, en de huurder – in tegenstelling tot de situatie waarbij een huurovereenkomst het gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is – huurprijbscherming.”³³

31 Zie voor een overzicht van deze uitspraken De Groene Serie Huurrecht, ‘4.10.2 Noodsituatie huurder bij: Burgerlijk Wetboek Boek 7, Artikel 232’.

32 Ktr. Amsterdam 17 februari 2014, *WR* 2014/61 en Ktr. Amsterdam 8 april 2014, *WR* 2014/62 (naschrift Tuinman).

33 *Kamerstukken II*, 2014/15, 34373, nr. 3, p. 35.

Eerder is al verwezen naar de verwachting die de wetgever heeft geuit dat door de mogelijkheid die artikel 7:271 lid 1 BW biedt, minder snel een beroep zou worden gedaan op naar zijn aard van korte duur (zie voetnoot 9). Die verwachting is ook geuit door Winter-Bossink in haar noot in *WR* onder een uitspraak over ingebruikgeving door een leegstandbeheerder.³⁴ Zoals volgt uit het zojuist weergegeven citaat lijkt het ook een logische keuze voor de praktijk: als voldaan wordt aan de vereisten van artikel 7:271 lid 1 BW biedt deze huurovereenkomst voor de verhuurder meer zekerheid en voor de huurder meer rechten dan naar zijn aard van korte duur. Heeft de rechtspraak, voor zover zichtbaar in de jurisprudentie, die lijn inderdaad gevolgd?³⁵

Huurovereenkomsten voor een kamer in The Student Hotel Amsterdam, gesloten na 1 juli 2016, zijn volgens de huurcommissie naar hun aard van korte duur: de aard van het gehuurde is een hotelkamer, de aard van het gebruik is dat van een hotelkamer en het was de bedoeling van partijen een overeenkomst slechts van korte duur aan te gaan.³⁶ De huurcommissie heeft ook getoetst of hier sprake was van een huurovereenkomst voor bepaalde duur in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW. Daar werd volgens de huurcommissie niet aan voldaan, onder meer omdat de huurder niet straffeloos tussentijds kon opzeggen, de huurovereenkomst niets stelt over de aanzegging door verhuurder en een korte verlenging mogelijk was.

De kantonrechter Eindhoven oordeelde over een reserveringsovereenkomst getekend op 2 mei 2017 voor een periode van drie maanden.³⁷ De overeenkomst ziet op het gebruik van een appartement in een hotel. Op de einddatum vertrekt de huurder niet en stelt dat er een reguliere huurovereenkomst is gesloten. Verhuurder verweert zich door te stellen dat de huurovereenkomst moet worden aangemerkt als naar zijn aard van korte duur, onder meer omdat het een suite in een hotel betreft met een 24-uurs service, schoonmaak en linnen en uit de overeenkomst duidelijk blijkt dat deze tijdelijk is. De rechtbank oordeelt dat:

“4.6 [...] Het door [B.] c.s. gehuurde appartement heeft, zoals door Pullman is gesteld, diverse (fysieke) kenmerken die van invloed zijn op de aard van het gebruik en de daarbij passende duur, nu het gaat om de verhuur van een appartement in een hotel, waarbij door [B.] c.s. gebruik kon worden gemaakt van alle faciliteiten die Pullman aan haar hotelgasten biedt. [...]”

Dat de huurder het appartement als een woning voor een tijdelijk duur beschouwde, weegt ook mee. Het oordeel luidt dan ook dat de huurovereenkomst valt onder de reikwijdte

van artikel 7:232 lid 2 BW. Er wordt niet gesproken over de vraag of het sluiten van een huurovereenkomst met een bepaalde duur in de zin van artikel 271 ook mogelijk zou zijn geweest. Wellicht had de verhuurder er geen twijfel over dat de huurovereenkomst zou vallen onder vakantieverhuur of wilde men de mogelijkheid tot verlenging openhouden.

In een kwestie waarbij in 2018 een ‘overeenkomst van bruikleen’ is gesloten met een bewoner, oordeelt de voorzieningenrechter ‘s-Hertogenbosch dat waarschijnlijk wel sprake is van een huurovereenkomst (gelet op de vergoeding die maandelijks wordt voldaan), maar niet naar zijn aard van korte duur.³⁸ De voorzieningenrechter overweegt daartoe dat hij terughoudend dient aan te nemen dat een huurovereenkomst onder het bereik van artikel 7:232 lid 2 BW valt. In dat kader acht de rechter relevant dat de overeenkomst is gesloten voor onbepaalde tijd en dat bij het sluiten van de overeenkomst de plannen met de woning (en wanneer deze zouden worden uitgevoerd) nog niet duidelijk waren.

Een overeenkomst met een bewoner, eind 2018 gesloten door een leegstandbeheerder in afwachting van verdere plannen met de woning door de eigenaar (de gemeente), werd door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden wel aangemerkt als naar zijn aard van korte duur. Ook hier waren de plannen van de gemeente vooraf niet duidelijk en ook niet het moment waarop ze uitgevoerd zouden worden. Het was voor de bewoner echter voldoende duidelijk, aldus het hof, dat de huurovereenkomst tijdelijk was en diende ter voorcoming van leegstand.³⁹

De vraag of een huurovereenkomst woonruimte naar zijn aard van korte duur is, speelt niet enkel in huurrechtsgeschillen. Het is ook relevant in bestuursrechtelijke procedures, bij de beoordeling of een huurder recht heeft op huurtoeslag: artikel 1 lid c sub 1 van de Wet op de huurtoeslag bepaalt dat diegene die een woonruimte huurt op grond van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur buiten de definitie van ‘huurder’ in deze wet valt.⁴⁰ Zo oordeelde de rechtbank Utrecht in 2019 dat een woonovereenkomst, gekoppeld aan een overeenkomst begeleid wonen, een huurovereenkomst is die niet naar zijn aard van korte duur is.⁴¹ Dit ondanks dat in de woonovereenkomst was opgenomen dat als de rechter zou oordelen dat het woonelement overheerst, er sprake is van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW.

De kantonrechter Eindhoven oordeelde over een huurovereenkomst gesloten voor de duur van een jaar, ingegaan op 1 januari 2019, vooruitlopend op een herontwikkeling.⁴² In de huurovereenkomst is het tijdelijke karakter van de

34 Noot van J.M. Winter-Bossink, *WR* 2017/120.

35 Het is niet mogelijk om hier alle rechtspraak over ‘naar zijn aard van korte duur’ te behandelen. Geprobeerd is om in ieder geval een beeld te geven verspreid over de jaren sinds 2016 en enkel die uitspraken naar voren te brengen waarbij de huurovereenkomst is gesloten na 1 juli 2016.

36 Huurcommissie 2 oktober 2018, *WR* 2019/84.

37 Rb. Oost-Brabant 14 augustus 2017, *WR* 2018/24.

38 Rb. Oost-Brabant (vzr. ‘s-Hertogenbosch) 22 november 2018, *WR* 2019/19.

39 Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 3 maart 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:1873.

40 Het ‘naar zijn aard van korte duur’ heeft in deze wet dezelfde betekenis als in artikel 7:232 lid 2 BW.

41 Rb. Midden-Nederland 29 maart 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:1346.

42 Rb. Oost-Brabant (vzr. Eindhoven) 20 maart 2020, *WR* 2020/153.

huurovereenkomst benadrukt en is ook bepaald dat beide partijen deze tussentijds kunnen opzeggen. Verhuurder (de gemeente) informeert huurder eind november 2019 over de einddatum, maar die brief komt retour. Huurder weigert vervolgens te vertrekken. De rechtbank toetst de huurovereenkomst zowel aan artikel 7:232 lid 2 BW als aan artikel 7:271 lid 1 BW. De voorzieningenrechter acht dit een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur gelet op zowel *“de aard van het gehuurde (een woning bestemd voor sloop) als de aard van het gebruik (slechts tijdelijk, namelijk voor de duur van een jaar) en hetgeen partijen bij het aangaan voor ogen stond (eveneens tijdelijk en in afwachting van vaststelling en realisatie van een bestemmingplan)”*.

Het voortgezet gebruik van een woning na het eindigen van een leegstandwetvergunning, omdat partijen in de veronderstelling verkeren dat de vergunning nog doorloopt, wordt door het hof Den Haag aangemerkt als een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.⁴³ Volgens het hof moet het de huurder duidelijk zijn geweest dat de verhuurder niet de bedoeling had om de huurovereenkomst na afloop van de leegstandwetvergunning op 20 augustus 2017 als reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voort te zetten.

4. Conclusie

Het argument dat de huurovereenkomst woonruimte naar zijn aard van korte duur is en de huurder daarom geen beroep op huurbescherming toekomt, wordt ook na 1 juli 2016 nog breed ingezet door verhuurders. En niet zonder succes: er zijn diverse vonnissen waarin wordt geoordeeld dat de verhuurder gelijk heeft. Dat hier wellicht ook gebruik gemaakt had kunnen worden van artikel 7:271 lid 1 BW wordt nagenoeg niet genoemd en lijkt ook geen belemmering. De verhuurder lijkt niet ‘gestraft’ te worden voor het inzetten van een zwaarder middel, waar vooraf, bij het sluiten van de huurovereenkomst, gekozen had kunnen worden voor een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW.

Als de besproken rechtspraak gelegd wordt naast de uitgangspunten die de wetgever heeft meegegeven, lijken we met enige regelmaat ver verwijderd te zijn van ‘voor een ieder evident dat geen aanspraak gemaakt kan worden op huurbescherming’ en dat het woningen dient te betreffen die naar hun aard bestemd zijn voor tijdelijke bewoning waarbij ook de aard van het gebruik van beperkte duur is.⁴⁴ Nu blijkt uit de lijn die door de Hoge Raad is uitgezet

vanaf de introductie van naar zijn aard van korte duur in de wet van 1 september 1972 al wel dat wisselend gewicht toegekend kan worden aan de criteria. De vraag is of een woonovereenkomst in een begeleid wonen traject en een huurovereenkomst ter voorkoming van leegstand omdat verhuurder nog niet weet wat hij met de woningen wenst te gaan doen daar niet te ver vanaf zijn geraakt om nog ‘naar hun aard van korte duur’ aangemerkt te kunnen worden. Zeker als hier gebruik gemaakt had kunnen worden van het minder zware middel van de tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW die de huurder in ieder geval nog enige huur(prijs)bescherming geeft evenals de mogelijkheid van tussentijdse opzegging.

Mogelijk is toch winst behaald met de wetswijziging per 1 juli 2016, maar is deze niet goed zichtbaar. In diverse uitspraken sinds die datum wordt de vraag beantwoord of een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW is gesloten of een reguliere huurovereenkomst.⁴⁵ Met name als partijen dit niet expliciet benoemd hebben, maar hebben volstaan met het overeenkomen van een (korte) bepaalde termijn. Mogelijk zou de discussie in de betreffende zaken zich hebben gericht op het al dan niet van toepassing zijn van artikel 7:232 lid 2 BW als de tijdelijke huurovereenkomsten in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW niet in de wet zouden zijn opgenomen.

⁴³ Hof Den Haag 7 april 2021, WR 2021/71.

⁴⁴ Het lijkt in diverse uitspraken juridisch zuiverder te zijn als de conclusie niet was geweest dat sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur (omdat in die kwesties niet voldaan wordt aan de criteria om die uitzondering binnen het huurrecht aan te nemen), maar dat het beroep van de huurder op huurbeëindigingsbescherming in het specifieke geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dat laatste heeft voor de huurder minder verstrekende gevolgen, nu het niet alle huur(prijs)bescherming buiten werking stelt. Een verdere uiteenzetting van dit onderwerp gaat de reikwijdte van dit artikel te buiten.

⁴⁵ Bijvoorbeeld ktr. Amersfoort (vzr.) 20 september 2017, WR 2018/7. Een voorbeeld waar de rechter zelf ambtshalve uit gaat van een huurovereenkomst die valt onder het bereik van artikel 7:271 lid 1 BW, zonder dat een partij zich daarop lijkt te hebben beroepen, is ktr. Leeuwarden 29 augustus 2017, WR 2018/6 (m.nt. Duijnste-van Imhoff).