Huurrecht

Rutger Fabritius
Dirkzwager

Tijdelijke huurovereenkomsten: hoe staat het ervoor?

Inleiding

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in werking getreden.[1] Onderdeel van deze wet was de aanpassing van artikel 7:271 lid 1 BW om tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken. Deze tijdelijke huurcontracten, aangegaan voor de bepaalde tijd van twee jaar of korter (bij zelfstandige woonruimte) of vijf jaar of korter (bij onzelfstandige woonruimte) eindigen (conform artikel 7:228 BW) na het enkele verloop van de bepaalde tijd. Dit zonder dat opzegging is vereist. Wel dient de verhuurder tijdig een kennisgeving aan de huurder te sturen om duidelijk te maken dat de huurovereenkomst na het verloop van de huurtermijn niet zal worden voortgezet. Inmiddels zijn we twee jaar verder, hoog tijd dus voor een rondje langs de velden om te zien hoe rechters met deze tijdelijke huurcontracten omgaan.

De kennisgeving

Een aspect in de nieuwe regeling waarvan op voorhand te verwachten viel dat dit tot discussie zou gaan leiden is de verplichting voor de verhuurder om tijdig (niet eerder dan drie, maar uiterlijk één maand voorafgaand aan het verstrijken van de huurtermijn) een kennisgeving aan de huurder te sturen dat de huurovereenkomst zal eindigen. Uit de volgende uitspraken blijkt dat rechters wisselend oordelen over enerzijds te vroeg gedane kennisgevingen en anderzijds te laat gedane kennisgevingen.

Zuivere handhaving wettelijke termijn

In de procedure bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant (vzr.) van 10 januari 2018 (ECLI:NL:RBZWB:2018:332)[2] was onder andere in geschil of de verhuurder tijdig de door de wet voorgeschreven kennisgeving had gegeven. De voorzieningenrechter overweegt dat de verhuurder, gelet op de overeengekomen bepaalde tijd, niet eerder dan 1 oktober 2017 en niet later dan 1 december 2017 een kennisgeving aan de huurder diende te sturen. Helaas (voor de verhuurder) heeft de verhuurder op 28 september 2017 en op 6 december 2017 de huurder over het eindigen van de huurovereenkomst geïnformeerd. De voorzieningenrechter overweegt dat de verhuurder daarmee zowel te vroeg als te laat is geweest. De huurovereenkomst is hierdoor per 1 januari 2018 voor onbepaalde tijd verlengd.
De verhuurder heeft nog geprobeerd om via de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:2 lid 2 jo. artikel 6:248 lid 2 BW) – mede onder verwijzing naar het arbeidsrecht (artikel 7:668 lid 1 BW) – voor elkaar te krijgen dat de te vroeg verstuurde kennisgeving toch als tijdig moet worden beschouwd. De voorzieningenrechter is hier echter niet in meegegaan gelet op de terughoudendheid die hij bij de toepassing van de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid dient te betrachten. Bovendien heeft de wetgever expliciet bepaald dat de kennisgeving niet eerder dan drie maanden mag worden gegeven (in afwijking van het door de verhuurder aangehaalde arbeidsrechtelijke artikel).
De voorzieningenrechter overweegt verder dat een beroep op conversie (artikel 7:271 lid 6 BW) de verhuurder niet kan baten nu sprake is van een aanzeggingsverplichting en geen opzegging.

Een andere tekenende uitspraak waaruit het belang van een tijdige kennisgeving eens te meer blijkt is die van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland (Almere) van 16 mei 2017 (ECLI:NL:RBMNE:2017:3011). Partijen zijn in die procedure een huurovereenkomst overeengekomen ingaande op 28 november 2016 en eindigend op 1 maart 2017. De verhuurder stuurt de huurder op 1 februari 2017, zowel per brief als per e-mail, een kennisgeving dat hij de huurovereenkomst na 1 maart 2017 niet wenste voort te zetten. De huurder betwist vervolgens dat hij tijdig een kennisgeving heeft ontvangen en stelt zich op het standpunt dat de huurovereenkomst per 1 maart 2017 is voortgezet voor onbepaalde tijd. De verhuurder stelt hierop een ontruimingsvordering in kort geding in.
De voorzieningenrechter wijdt eerst een uitgebreide overweging aan de bedoeling van de wetgever die ten grondslag heeft gelegen aan de mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk te maken. Zo overweegt de voorzieningenrechter (onder verwijzing naar de memorie van antwoord[3]) dat de minister expliciet heeft overwogen dat een te late kennisgeving niet door de rechter kan worden hersteld. De voorzieningenrechter oordeelt vervolgens dat de kennisgeving van de verhuurder op 1 februari 2017, (één dag) te laat is geweest. De gevorderde ontruiming wordt dan ook afgewezen.
Opvallend is nog dat de voorzieningenrechter uitgebreid (r.o. 4.6) ingaat op de stelling van de verhuurder dat hij een handelswijze hanteert waarbij zij standaard proefcontracten met huurders sluit. De voorzieningenrechter overweegt (ten overvloede) dat de wetgever de tijdelijke huurcontracten juist niet heeft bedoeld om te worden gebruikt als proefcontracten en dat de handelswijze van de verhuurder in strijd is met het doel en de strekking van de wet. Mijns inziens volgt uit de door de voorzieningenrechter aangehaalde pagina's van de memorie van toelichting[4] niet dat de wetgever het gebruik van tijdelijke huurcontracten bij wijze van 'proef' uit heeft willen sluiten. Een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter

is juist bij uitstek geschikt om te worden gebruikt als 'proefperiode'. Zeker nu de praktijk uitwijst dat het opzeggen (of ontbinden) van een huurovereenkomst voor woonruimte vaak niet gemakkelijk is.

Te vroege kennisgeving aanvaard op grond van redelijkheid en billijkheid
In een andere casus heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel (Rb. Overijssel 28 maart 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:1628) het beroep van de verhuurder op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid in geval van een te vroege kennisgeving wél geaccepteerd.
In deze procedure had de verhuurder bij exploot van 29 september 2017 de huurder geïnformeerd over zijn voornemen om de huurovereenkomst niet per 1 januari 2018 te verlengen. De huurder verweert zich vervolgens (onder andere) tegen de door de verhuurder in kort geding ingestelde ontruimingsvordering door te stellen dat de kennisgeving (als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW) te vroeg is gedaan.
De voorzieningenrechter oordeelt dat het beroep van de huurder op deze te vroeg verzonden kennisgeving naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De voorzieningenrechter laat bij dit oordeel zwaar wegen dat de huurder niet heeft aangevoerd in zijn belangen te zijn geschaad. Opvallend, nu de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant in de uitspraak hiervoor[5] nog tot het oordeel kwam dat het belang van de huurder gelegen is in het niet hoeven te ontruimen van de woning. Bovendien woog voor die voorzieningenrechter zwaar dat de wetgever expliciet in de wet heeft opgenomen dat de kennisgeving niet eerder dan drie maanden kan worden gegeven. Een aspect waar de voorzieningenrechter in onderhavige uitspraak geen aandacht aan besteedt.
Mijns inziens is de lijn waarin de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid terughoudend wordt toegepast – zeker gelet op de bedoeling van de wetgever – de meest zuivere.

Stapelen van tijdelijke contracten

Een ander aspect waar verhuurders rekening mee moeten houden is het 'stapelen' van tijdelijke huurcontracten.
In de zaak die centraal stond in de uitspraak van de Rechtbank Overijssel (vzr.) 5 december 2017 (ECLI:NL:RBOVE:2017:4544) had de verhuurder de huurovereenkomst (aangegaan voor een periode van twee jaar, vóór invoering van de Wet doorstroming huurmarkt) met de huurder beëindigd door middel van een vaststellingsovereenkomst. Vervolgens sloot de verhuurder opnieuw een huurovereenkomst met deze huurder voor de bepaalde tijd van één jaar, eindigende op 31 oktober 2017 (waarbij expliciet in de huurovereenkomst de tekst van artikel 7:271 lid 1 BW is overgenomen). De verhuurder stuurt op 17 augustus 2017 een kennisgeving aan de huurder dat de huurovereenkomst na 31 oktober 2017 zal eindigen. De huurder vertrekt niet en de verhuurder begint een procedure in kort geding tot ontruiming.
De voorzieningenrechter laat kort gezegd geen spaan heel van deze constructie. Hij overweegt eerst (r.o. 4.8) en onder verwijzing naar de memorie van toelichting[6] dat de wetgever heeft willen voorkomen dat de huurder zich geconfronteerd ziet met een opvolgende reeks van tijdelijke huurovereenkomsten. De tweede overeenkomst geldt dan als aangegaan voor onbepaalde tijd.
Voor de voorzieningenrechter doet het feit dat de eerste huurovereenkomst is aangegaan vóór de wetswijziging hier niet aan af. Verder acht de voorzieningenrechter het niet onaannemelijk dat de bodemrechter het verweer van de huurder (een beroep op de Ragetlie-regel) zal honoreren. Immers, de huurder gaat van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd met huurbescherming, naar een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zonder huurbescherming.
De voorzieningenrechter overweegt ten slotte dat een en ander wellicht anders was geweest als de huurder expliciet afstand had gedaan van diens recht op huurbescherming. Dit was in onderhavige casus echter niet het geval.

Conclusie

De termijnen behorende bij de door de wet voorgeschreven kennisgeving worden in de jurisprudentie doorgaans streng gehanteerd. Het is dan ook voor verhuurders die tijdelijke huurovereenkomsten hanteren zaak om tijdig (dus niet eerder dan drie en niet later dan één maand voor het verstrijken van de huurovereenkomst) de vereiste kennisgeving te sturen. Het gevolg van een niet-tijdige kennisgeving (zelfs wanneer deze één dag te laat is en óók als deze iets te vroeg is gedaan) zal een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd zijn en daar zal de verhuurder (mede gelet op het feit dat nu juist een tijdelijke huurovereenkomst is afgesloten) doorgaans niet gelukkig mee zijn. Verder dienen verhuurders alert te zijn op het 'stapelen' van huurovereenkomsten om te voorkomen dat zij zich onverwacht geconfronteerd zien met een huurder die met succes een beroep doet op huurbescherming.

---

1. Zie Bart Poort, 'Wet doorstroming huurmarkt 2015: meer vrijheid en flexibiliteit in het huurrecht?', *VGR* 2016, afl. 4 voor meer informatie over deze wet in het algemeen.
2. Zie ook de publicatie in *WR* 2018/53, m.nt. mr. J.A. van Strijen.
3. *Kamerstukken I* 2015/16, 34373, E, p. 7 (MvA).
4. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 19 en 35 (MvT).
5. Rb. Zeeland-West-Brabant (vzr.) 10 januari 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:332.
6. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3, p. 18 en 19 (MvT).