wordt gekozen voor geschilbeslechting door de gewone rechter. Het procedurele instrumentarium van de gewone rechter om effectief te kunnen ingrijpen in bouwgeschillen is beperkt. Een civiel kort geding heeft alleen zin als er een duidelijke noodzaak is voor het treffen van een voorlopige voorziening én het de rechter voldoende duidelijk kan worden in een korte zitting wat de vermoedelijke uitkomst van een bodemprocedure zal zijn. Daar waar van de rechter geen specifieke bouwgerelateerde kennis verwacht mag worden, zullen deze voorwaarden zelden vervuld worden. Daarmee ontbreekt bij een keuze voor de gewone rechter een instrument dat kan worden ingezet om geschillen snel en effectief te beslechten. Dit, terwijl geschillen vaak voortvloeien uit vertraging en extra kosten en het voor alle betrokken partijen doorgaans zinvol is dat er zo snel mogelijk duidelijkheid komt wie die gevolgen zal moeten dragen (ook om gemaakte keuzes te kunnen bijstellen).

Slotsom

Uit het voorgaand komt wellicht een wat somber beeld naar voren ten aanzien van de bijdrage van juridische instrumenten aan de faalkosten in de bouw. Toch is het niet allemaal kommer en kwel.

In bouwcontracten worden doorgaans mechanismen opgenomen om met beide groepen oorzaken om te kunnen gaan. Modelvoorwaarden zoals de UAV en de UAV-GC kennen standaardbepalingen om met bijvoorbeeld vergunningrisico's, onwerkbaar weer et cetera om te gaan. Die regelingen moeten echter projectspecifiek gemaakt worden met een bestek of met een vraagspecificatie. In die projectspecifieke documenten komt de werkelijke risicoverdeling voor het betreffende werk tot stand. Vaak wordt bepleit dat een risico daar moet worden gelegd waar dat het beste beheerst kan worden. De vraag is echter vaak hoe te bepalen waar dat is.[5] Mijns inziens kan de vraag gesteld worden of het risico niet vooral zou moeten liggen bij diegene die de meeste nadelige gevolgen ondervindt ingeval het risico zich verwezenlijkt. Als het primaire doel van een opdrachtgever is om de beschikking over het gerede werk te verkrijgen, wat is hij er dan bij gebaat als buiten zijn beheersing de oplevering vertraagd wordt door een risico dat hij contractueel heeft weggelegd bij de aannemer? En wat is hij gebaat bij langdurige geschillen of het contractueel wegschuiven van onbeheersbare risico's? De vraag is retorisch, maar iedere opdrachtgever zou zich deze vraag moeten stellen. Om zich dan vervolgens ook af te vragen of een afwijking van min of meer standaardrisicoverdelingen uit de verschillende modelvoorwaarden niet gewoon onverkort toegepast zouden moeten worden.

---

1. Petran van Heel, Madeline Buijs & Casper Wolf, 'Verspilde moeite. Over faalkosten in de bouwsector', ABN Amro, https://insights.abnamro.nl/2019/04/faalkosten-in-de-bouw-lopen-jaarlijks-op-tot-miljarden-euros/.
2. Geheel vrij naar George Orwell, *Animal Farm*, 1945.
3. Vgl. par. 13 Uniforme Administratieve Voorwaarden-Geïntegreerde Contracten (UAV-GC 2005) of artikel 29 lid 3 Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV 2012).
4. Geschil 35.630.
5. Zie voor een kritisch commentaar op dit principe Niels van Ommen, 'Wie kan een risico het beste dragen? Over slimmeriken en holle retoriek in de bouw', blog op crow.nl, 4 februari 2016, www.crow.nl/blog/februari-2016/wie-kan-een-risico-het-beste-dragen-over-slimmerik.

Huurrecht

Denise Sauer
Dirkzwager legal & tax

Opvolgende huurovereenkomsten woonruimte voor bepaalde tijd: mag dat wel of niet?[1]

Op 15 januari 2019 heeft het Hof 's-Hertogenbosch[2] een opvallende uitspraak gedaan. Het hof heeft overwogen dat een reguliere huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd kan worden opgevolgd door een tweede reguliere huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd.[3]

Casus

Huurder en verhuurder sluiten een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte voor de duur van twee jaar. De ingangsdatum van deze huurovereenkomst is juni 2013. Op dat moment is de Wet doorstroming huurmarkt 2015[4] nog niet van kracht. De mogelijkheid tot het sluiten van een kortdurende huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 Burgerlijk Wetboek (BW) bestond nog niet. Na afloop van deze huurperiode sluiten partijen nogmaals een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. De huurder zegt de tweede huurovereenkomst echter tijdens deze tweede huurtermijn tussentijds op. Verhuurder gaat niet akkoord met deze tussentijdse opzegging en beroept zich op de overeengekomen *bepaalde* termijn. Verhuurder start een procedure en vordert de huurpenningen tot het einde van de overeengekomen (tweede) huurtermijn. Huurder verweert zich tegen deze vordering met het standpunt dat na de eerste huurovereenkomst voor bepaalde tijd, nu sprake was van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die tussentijds kon worden opgezegd. De kantonrechter stelt verhuurder in het gelijk, waarop de huurder in hoger beroep gaat.

Uitspraak hof

Het hof gaat mee in het oordeel van de kantonrechter dat de huurder ge-

houden is aan de overeengekomen termijn en de huurovereenkomst derhalve niet tussentijds kon beëindigen. Huurder wordt veroordeeld tot betaling van de huurpenningen. Het hof sluit daarbij aan bij de uitzondering van artikel 7:230 BW. Na het beëindigen van de eerste huurovereenkomst hebben partijen een nieuwe huurovereenkomst voor bepaalde tijd beoogd, zo volgt uit de tekst van de tweede huurovereenkomst. Er zijn geen feiten en omstandigheden die blijk geven van een andere insteek van partijen. Dit kwam mede omdat de tweede huurovereenkomst een bepaling bevat, waarin huurder en verhuurder verklaren en bewust akkoord gaan met een (tweede) bepaalde duur van de huurovereenkomst.

Artikel 7:230 BW jo. artikel 7:242 lid 2 BW

De uitspraak van het hof is opvallend gelet op artikel 7:230 BW in samenhang met artikel 7:242 lid 2 BW. Artikel 7:230 BW bepaalt:

'Indien na afloop van een huurovereenkomst de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, wordt daardoor, tenzij van een andere bedoeling blijkt, de overeenkomst, ongeacht de tijd waarvoor zij was aangegaan, voor onbepaalde tijd verlengd.'

Op grond van artikel 7:242 lid 2 BW kan niet ten nadele van de huurder van dit artikel worden afgeweken. In de literatuur is derhalve veelal aangenomen dat ten nadele van woonruimtehuurders niet mag worden overeengekomen dat na een aanvankelijke bepaalde termijn, de huurovereenkomst voor een tweede (of nog verdere) bepaalde termijn wordt verlengd. Na de eerste bepaalde termijn heeft de huurder van woonruimte recht op voortzetting voor onbepaalde tijd, zo was veelal de opinie in de literatuur.[5] Het hof overweegt anders.

Uit de tekst van artikel 7:230 BW, de parlementaire geschiedenis ervan en de daarop gebaseerde jurisprudentie kan naar het oordeel van het hof niet worden afgeleid dat een huurovereenkomst die aansluit bij een eerdere huurovereenkomst voor bepaalde tijd per definitie als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd moet worden aangemerkt. Evenmin kan daaruit worden afgeleid dat een tweede bepaalde termijn niet geldig kan worden overeengekomen. De bepaling waarin partijen expliciet zijn overeengekomen dat de tweede huurovereenkomst wederom voor een bepaalde termijn geldt, is voor het hof voldoende reden om te oordelen dat deze situatie in dit geval onder de uitzonderingsregeling van artikel 7:230 BW moet worden geschaard. Twee opeenvolgende huurovereenkomsten woonruimte, beide voor bepaalde tijd, is onder deze omstandigheden toegestaan, volgt uit de overwegingen van het hof.

Partijen zijn niet ingegaan op hetgeen bepaald is in artikel 7:271 lid 1 laatste zin BW. Daarin is het volgende bepaald:

'Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.'

Voor zover de eerste huurovereenkomst voor bepaalde tijd gekwalificeerd moet worden als een kortdurende huurovereenkomst in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, geldt dus in ieder geval dat deze niet opgevolgd mag worden door een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Een opvolgende huurovereenkomst zal alsdan voor onbepaalde tijd gelden. Of de laatste zin van artikel 7:271 lid 1 BW ook toegepast kan worden bij een reguliere huurovereenkomst voor bepaalde tijd van twee jaar of korter, is discutabel.

Conclusie

Uit dit arrest volgt dat artikel 7:230 BW jo. artikel 7:242 lid 2 BW niet meebrengt dat iedere huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd, automatisch voor onbepaalde tijd wordt verlengd. Een tweede bepaalde termijn lijkt in beginsel mogelijk. Van belang is dat huurder en verhuurder dit expliciet overeenkomen. Of een beroep op de laatste zin van artikel 7:271 lid 1 BW dit zal kunnen doorkruisen, zal de toekomst moeten uitwijzen. De jurisprudentie is hierover nog niet volledig uitgekristalliseerd.

---

1. De auteur dankt Bram Pruyn, student-medewerker, voor een eerste opzet van de bijdrage.
2. ECLI:NL:GHSHE:2019:89.
3. Partijen hebben ook een geschil over de oplevering van de woning, maar daarop zal ik in deze rubriek niet ingaan.
4. *Stb.* 2016, 158.
5. Zie F. van der Hoek e.a., *T&C Huurrecht*, art. 7:230 BW, aant. 2, Deventer: Wolters Kluwer 2018. Zie anders: Asser/Rossel & Heijsterkamp *7-II* 2017/172, 420 e.v.