

Naar zijn aard van korte duur – kwalificatie overeenkomst: recreatiewoningen; woonruimte bestemd voor onderverhuur als huisvesting van arbeidsmigrant...

Hof 's-Hertogenbosch 28-12-2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:3866, m.nt. R.L. Fabritius

Instantie

Hof 's-Hertogenbosch

Datum

28 december 2021

Magistraten

Mrs. M.G.W.M. Stienissen, R.R.M. de Moor, R.J.M. Cremers

Zaaknummer

200.302.715_01

Noot

R.L. Fabritius

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS645744:1

Vakgebied(en)

Civil recht algemeen (V)

Huurrecht / Algemeen

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Brondocumenten

ECLI:NL:GHSHE:2021:3866, Uitspraak, Hof 's-Hertogenbosch, 28-12-2021

Wetingang

Art. 7:232 lid 2 BW

Essentie

Naar zijn aard van korte duur – kwalificatie overeenkomst: recreatiewoningen; woonruimte bestemd voor onderverhuur als huisvesting van arbeidsmigranten

Samenvatting

Partijen exploiteren elk een onderneming in bemiddeling van huur of verhuur van onroerend goed. De recreatiewoningen op een vakantiepark worden verhuurd voor een korte periode ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten voor een tijdelijk verblijf. De betreffende recreatiewoningen zijn ter beschikking gesteld voor de overeengekomen periode, prijs en plaats. Verhuurster bericht huurster dat de huur niet zal worden verlengd. Verhuurster vordert ontruiming door huurster van 18 recreatiewoningen omdat de voor deze recreatiewoningen gesloten huurovereenkomsten door tijdverloop van rechtswege zijn geëindigd en huurster deze niet leeg ter beschikking heeft gesteld van verhuurster en nog in gebruik heeft voor de onderverhuur. De vraag is of de hoofdhuur van de recreatiewoningen onder het regime van afdeling 7.4.5 BW valt of dat de werking daarvan is uitgesloten ex art. 7:232 lid 2 BW. Enkel het opnemen van een verwijzing naar art. 7:232 lid 2 BW in de algemene voorwaarden is niet voldoende om de huurbeschermingsartikelen voor woonruimte uit te sluiten. In alle overeenkomsten, zowel de raamovereenkomst als de daarop gebaseerde nadere afspraken met betrekking tot de individuele recreatiewoningen, is de huurperiode beperkt tot 31 augustus 2021. Bij de definitie van de term huurobject wordt uitdrukkelijk vermeld dat het gaat om huur die naar zijn aard kort van duur is. De bedoeling van partijen is om de werking van afdeling 7.4.5 BW uit te sluiten. De aard van het gebruik bestaat uit het flexibel onderverhuren als woonruimte aan onderhuurders. Voor de onderhuurders wordt een kortdurend gebruik beoogd. De aard van het gebruik door huurster is dus niet (eigen) "bewoning", maar "tijdelijke onderverhuur voor korte duur aan werknemers ter tijdelijke bewoning". Dat is een zakelijk belang en het hof is voorshands van oordeel dat de huurbescherming van afdeling 7.4.5 BW niet mede dient ter bescherming van een dergelijk zakelijk belang. Mogelijk is dat anders wanneer de onderhuurders die bescherming wel zouden genieten (arrest Zonshofje I) in hun relatie tot hun onderverhuurder, maar dit doet zich hier niet voor. Bovendien is in

de huurprijs een vergoeding voor toeristenbelasting inbegrepen, dit duidt op een tijdelijke verblijfplaats. In de raamovereenkomst is sprake van de verhuur van 18 recreatiewoningen voor het onderbrengen van 84 werknemers. Aanvankelijk werd hierin een huurprijs bepaald op een bedrag per werknemer per week. Op het recreatiepark is permanente bewoning formeel niet toegestaan. Voor de beoordeling of sprake is van huur naar zijn aard van korte duur dienen alle omstandigheden in hun onderling verband te worden beoordeeld. De feitelijke duur van de overeenkomst is daarbij (naast de bedoeling van partijen, de aard van het gebruik en de aard van de woonruimte) een omstandigheid. Deze moet worden beoordeeld in het licht van hetgeen gebruikelijk is in het economisch verkeer tussen uitzendbureaus die bemiddelen in het tewerkstellen van arbeidsmigranten en bureaus die voorzien in de huisvesting van die werknemers. In dat verkeer bestaat behoefte aan een grote flexibiliteit, omdat arbeidsmigranten vaak slechts voor korte en tevoren soms niet (goed) in te schatten tijd op specifieke projecten worden ingezet en (slechts) niet langer onderdak behoeven dan gedurende de korte periode gedurende welke zij op een project zijn geplaatst, en niet langer. In casu komt het hof tot het voorlopig oordeel dat de (hoofd)huurovereenkomst(en) die tussen partijen tot stand is/zijn gekomen naar hun aard van korte duur zijn en de overeenkomst(en) door enkel tijdverloop zijn geëindigd. Afweging van de belangen van partijen leidt er niet toe dat in redelijkheid thans niet tot ontruiming van het gehuurde kan worden beslist.

Partij(en)

Appellante:

Dockholland Huisvesting B.V., gevestigd te A.

Advocaat:

mr. M.J. Jeths

tegen

Geïntimeerde:

Stayprojects Group Netherlands B.V., gevestigd te B.

Advocaat:

mr. M. Siebers

Uitspraak

(...)

3. De beoordeling

3.1

In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

- a. partijen exploiteren elk een onderneming in de bemiddeling van de huur of verhuur van onroerend goed;
- b. op 2 (of 24) en 10 april 2020 zijn per recreatiewoning huurovereenkomsten tussen SGN en Carrière Non Franchise B.V. gesloten over de periode 17 dan wel 24 april 2020 om 15:00 uur (dan wel een latere datum) tot 31 december 2021 om 10:00 uur;
- c. op 10 april 2020 is tussen SGN en Carrière Non Franchise B.V. (verder te noemen: CNF) een raamovereenkomst (met als kop: "HUUROVEREENKOMST") gesloten met betrekking tot de in het [het vakantiepark] te P. gehuurde recreatiewoningen. In de overeenkomst is opgenomen dat de huurperiode loopt van 10 april 2020 om 15:00 uur tot 31 augustus 2021 om 10:00 uur en is een aantal van 84 personen vermeld. Voorts is hierin opgenomen dat "op deze huurovereenkomst" de algemene verkoopvoorwaarden van HuurSnel B.V. van toepassing zijn. In artikel A onder 2 daarvan wordt "het huurobject" als volgt gedefinieerd:
"het voor korte duur als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW, dus uitdrukkelijk niet voor permanente bewoning, door HuurSnel aan huurder ter beschikking gestelde Huurobject ten behoeve van de huisvesting van de werknemers als bedoeld in lid 5 van dit artikel."

In artikel D onder 4 van deze huurvoorwaarden is opgenomen dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode zonder dat opzegging is vereist, tenzij partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen.

Artikel E, lid 1 van deze voorwaarden luidt als volgt:

"HuurSnel stelt ten behoeve van tijdelijk verblijf van Werknemers voor korte duur zoals bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW, dus uitdrukkelijk niet voor permanente bewoning, het Huurobject van het soort, type of aantal ter beschikking voor de overeengekomen periode, prijs en plaats als genoemd in de Huurovereenkomst. Huurder is ermee bekend dat zij noch de Werknemers recht hebben op huurbescherming. Huurder en/of de Werknemers kunnen zich niet beroepen op de toepasselijkheid van de bepalingen van artikel 7:233 tot en met 7:282 BW."

op 29 juli 2020 bericht DHH aan SGN:

“(…) Gister heb ik met Sjoerd e.e.a. al doorgenomen over de overname van alle huurcontracten op naam van Carrière door DockHolland Huisvesting per 01-08-2020. Per 01-08-2020 neemt DockHolland Huisvesting alle facilitaire zaken over van Carrière zowel de huisvesting als het gehele wagenpark.

Hierbij wil ik je dan ook vragen of je per 01-08-2020 alle huurcontracten van Carrière op naam van DockHolland Huisvesting wil zetten en zo ook de facturatie aan DockHolland Huisvesting wil organiseren.

Uiteraard blijven gemaakte afspraken van kracht.”

op 6 augustus 2020 zijn per recreatiewoning onder het hoofd “BEVESTIGING HUURAFSPRAKEN OP OFFERTE (…)” afspraken tussen SGN en DHH opgesteld en ondertekend met een zelfde einddatum als voornoemde raamovereenkomst(en);

op 26 juli 2021 bericht DHH dat zij drie recreatiewoningen terug wenst te geven en verwijst daarbij naar het einde van de overeenkomst per 31 augustus 2021. Zij geeft aan dat deze leeg staan en mogelijk eerder kunnen worden verhuurd;

op 3 augustus 2021 bericht SGN aan DHH dat alle huurovereenkomsten niet zullen worden verlengd;

DHH heeft hiertegen bezwaar gemaakt. Het gehuurde is thans (nog) niet ontruimd, nu de voorzieningenrechter in kort geding bij vonnis van 10 december 2021 de executie van het vonnis van de kantonrechter van 10 november 2021 heeft geschorst totdat door het hof op het onderhavige beroep is beslist.

3.2.1

In de onderhavige procedure vordert SGN in conventie – in hoofdzaak zakelijk weergegeven – de ontruiming door DHH van 18 recreatiewoningen op [het vakantiepark] te P. op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 250 per dag per recreatiewoning gedurende welke DHH niet tijdig tot ontruiming overgaat. Zij legt daaraan ten grondslag dat de voor deze recreatiewoningen gesloten huurovereenkomsten op voet van het bepaalde in artikel 7:228 BW door tijdverloop van rechtswege zijn geëindigd op 31 augustus 2021, dat DHH op die datum de recreatiewoningen niet leeg ter beschikking heeft gesteld van SGN en dat DHH sedertdien zonder recht of titel de recreatiewoningen in gebruik houdt voor de onderverhuur. De bepalingen van afdeling 5 van titel 4 van boek 7 BW, de afdeling die betrekking heeft op de huur van woonruimte, zijn in dit geval op grond van het bepaalde in artikel 7:232, lid 2 BW niet van toepassing, omdat de gesloten huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur zijn, aldus SGN.

3.2.2

DHH heeft in conventie tot verweer aangevoerd dat sprake is van een op 10 april 2021 [het hof leest: 2020] gesloten raamovereenkomst en daarop berustende huurovereenkomsten. De raamovereenkomst is gesloten tussen SGN en CNF en geldt alleen tussen die partijen en DHH is daar niet als partij bij betrokken. De algemene voorwaarden waar SGN naar verwijst zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten, maar alleen op de raamovereenkomst. Deze zijn niet vermeld in de huurbevestigingen tussen SGN en DHH van 1 augustus 2020. Er is in augustus 2020 geen sprake geweest van contractovername, maar er zijn nieuwe huurovereenkomsten tot stand gekomen voor onbepaalde tijd en daarop zijn geen algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn niet door tijdverloop op 31 augustus 2021 geëindigd. Voorts betwist DHH dat er sprake is van huur die naar zijn aard van korte duur zou zijn.

3.2.3

In reconventie heeft DHH – in hoofdzaak en zakelijk weergegeven – gevorderd dat SGN een huurovereenkomst met betrekking tot één van de recreatiewoningen zal nakomen. SGN heeft daartegen verweer gevoerd. Het hof gaat hier verder niet op in, omdat, zoals hierna zal blijken, het oordeel van de kantonrechter in reconventie geen onderdeel uitmaakt van het geding in hoger beroep.

3.2.4

In het in hoger beroep bestreden vonnis van 10 november 2021 heeft de kantonrechter de vorderingen van SGN in conventie toegewezen. DHH is veroordeeld om de recreatiewoningen met nummers 27, 28, 29, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 50 en 53 op [het vakantiepark] te P. binnen één maand na de betekening van het vonnis met al de haren en het hare te ontruimen en te verlaten en met afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van SGN te stellen, op straffe van een dwangsom van € 250 per dag dat DHH niet aan voornoemde veroordeling voldoet binnen voornoemde termijn met een maximum van € 10.000. Voorts is DHH veroordeeld in de kosten van het geding. In reconventie heeft de kantonrechter de vorderingen van DHH afgewezen en de proceskosten gecompenseerd. Het vonnis is uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

3.3

DHH heeft in hoger beroep zes grieven aangevoerd. DHH heeft geconcludeerd tot vernietiging van het beroepen vonnis en tot het alsnog afwijzen van de vorderingen van SGN. Geen van de grieven is gericht tegen de beslissing in reconventie. Dat

deel van de procedure in eerste aanleg is daarom in hoger beroep niet langer aan de orde.

3.4.1

Geen expliciete grief is gericht tegen het oordeel dat SGN een voldoende spoedeisend belang heeft bij de verlangde voorzieningen. Ook het hof oordeelt het voor kort geding vereiste spoedeisend belang bij de door SGN in conventie gevorderde voorzieningen (nu nog) actueel aanwezig. Dat volgt al uit de aard van de verlangde voorzieningen en ook uit de grondslag voor het gevorderde: het ontstaan van directe schade en gevolgschade als gevolg van de omstandigheid dat SGN door de weigering van DHH om de recreatiewoningen te ontruimen een nieuwe overeenkomst met een derde partij niet kan nakomen.

3.4.2

Evenmin is een (incidentele) grief gericht tegen de beslissing in conventie om de gevorderde machtiging om zelf tot ontruiming over te mogen gaan af te wijzen of tegen de vorderingen in conventie van SGN voor zover die in eerste aanleg zijn afgewezen. Tot slot stelt het hof vast dat ook niet (incidenteel) is gegriefd tegen de beslissing in reconventie. Deze beslissingen staan daarom in hoger beroep niet ter discussie. Dit beroep beperkt zich tot de bij het beroepen vonnis aan SGN toegewezen vorderingen in conventie.

3.5

Voor zover de grieven zijn gericht tegen de (formulering van) de feitenvaststelling door de kantonrechter merkt het hof op dat het de relevante feiten hiervoor zelfstandig heeft vastgesteld, met inachtneming van hetgeen DHH daaromtrent in de appeldagvaarding, tevens houdende grieven, heeft opgemerkt. Met de grieven legt DHH voor het overige het geschil over de recreatiewoningen in zijn volle omvang aan het hof voor. Het hof zal deze dan ook gezamenlijk behandelen. Met de grieven worden de navolgende kwesties aan de orde gesteld:

- a. welke afspraken die gemaakt zijn tussen SGN en CNF met betrekking tot de recreatiewoningen zijn van toepassing op de verhouding tussen DHH en SGN?
- b. valt de hoofdhuur door DHH van de recreatiewoningen onder het regime van afdeling 5 van de titel over huur in het BW, in het bijzonder de daarin besloten huurbescherming, of is de werking daarvan uitgesloten op grond van het bepaalde in artikel 7:232, lid 2 BW?

3.6

Bij de inhoudelijke beoordeling van het geschil stelt het hof voorop dat de onderhavige procedure het uit haar aard niet toelaat om een uitvoerig onderzoek te doen naar de door partijen gestelde feiten en omstandigheden, voor zover die door de wederpartij worden betwist. In een procedure als de onderhavige kan een vordering tot ontruiming van het gehuurde daarom slechts worden toegewezen indien met een voldoende mate van zekerheid kan worden aangenomen dat de rechter, oordelend in een bodemprocedure, zal beslissen dat de daarvoor aangevoerde grondslag ook daadwerkelijk bestaat.

3.7.1

DHH heeft er een punt van gemaakt dat een onderscheid bestaat tussen de overeenkomst van 10 april 2020, door haar aangeduid als 'de raamovereenkomst' en de per chalet bevestigde huurafspraken. Slechts die laatste zouden (opnieuw) zijn aangegaan in augustus 2020. Het hof kan DHH daarin, gelet op de inhoud van het e-mailbericht van 29 juli 2020, voorshands niet volgen.

3.7.2

Uitgaande van de juistheid van de inhoud van dat bericht, die op zich in deze procedure niet is betwist, volgt daaruit dat DHH "alle facilitaire zaken" van CNF heeft overgenomen voor wat betreft de huisvesting en het wagenpark. Dat rechtvaardigt vooralsnog de aanname dat tussen DHH en CNF overleg heeft plaatsgevonden over een dergelijke overname en dat daarbij ook moet zijn gesproken over de condities die van toepassing waren op de afspraken die CNF met betrekking tot de huisvesting had gemaakt. En als daar al niet in detail over is gesproken, dan is het hof van oordeel dat de rechter, oordelend in een bodemprocedure, zal aannemen dat het aan DHH als overnemende partij was om daar naar te informeren.

3.7.3

Wat daar ook van zij: in de aangehaalde e-mail bevestigt DHH tegenover SGN dat – in relatie tot overname van alle facilitaire zaken voor wat betreft o.m. huisvesting, zie hiervoor – zij **alle** huurcontracten van CNF op haar naam wil laten zetten. Enige beperking of uitzondering is hierbij door DHH niet geformuleerd.

De 'raamovereenkomst' is aangegaan onder het hoofd "Huurovereenkomst" en vermeldt details ten aanzien van het huurobject, de huurprijs, kosten van eindschoonmaak, btw-verplichting, borgsom etc. Het hof is van oordeel dat voorshands

voldoende aannemelijk is dat de rechter, oordelend in een bodemprocedure, zal beslissen dat SGN aan het verzoek van DHH om *alle* huurovereenkomsten op haar naam te zetten redelijkerwijs de zin heeft kunnen en mogen toekennen dat zij ook deze raamovereenkomst op haar naam wilde laten zetten. In dat geval is voorshands ook voldoende aannemelijk dat in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat DHH gebonden is aan de afspraken die in de 'raamovereenkomst' zijn opgenomen, waaronder de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden waarnaar in die overeenkomst wordt verwezen. Voor zover DHH met de grieven anders betoogt, falen de grieven.

3.8

Het hof is voorts van oordeel dat voorshands voldoende aannemelijk is dat de rechter, oordelend in een bodemprocedure, tot de slotsom zal komen dat sprake is van huur van woonruimte die naar zijn aard slechts van korte duur is. In dit verband heeft DHH gewezen op de bedoeling van partijen, de aard van het gebruik, de aard van de woonruimte en de feitelijke duur van de overeenkomst ter onderbouwing van haar betoog dat hier geen sprake zou zijn van woonruimte waarvoor de werking van afdeling 5 van titel 4 van boek 7 BW is uitgesloten. Zij heeft, onderbouwd met verwijzingen naar de wetshistorie bij onder meer de Wet doorstroming huurmarkt 2015, betoogd dat artikel 7:232, lid 2 BW zeer restrictief moet worden toegepast en volgens de wetgever niet van toepassing is op de huisvesting van arbeidsmigranten. SGN heeft een en ander bestreden.

3.9

Het hof onderschrijft het standpunt van DHH, voor zover zij betoogt dat enkel de bedoeling van partijen niet voldoende is om (semi-)dwingendrechtelijke regels ter bescherming van huurders van woonruimte opzij te zetten. Enkel het opnemen van een verwijzing naar artikel 7:232, lid 2 BW in algemene voorwaarden is daarom niet voldoende om de werking van afdeling 5 van de huurtitel uit te sluiten. De vermelding daarvan in de toepasselijke algemene voorwaarden geeft echter wel een beeld van de bedoeling van partijen, zeker wanneer daarbij ook de andere relevante omstandigheden worden betrokken. De bedoeling van partijen blijkt overduidelijk uit de omstandigheid dat in alle overeenkomsten, zowel de raamovereenkomst als de daarop gebaseerde nadere afspraken met betrekking tot de individuele recreatiewoningen tussen SGN en DHH van augustus 2020, de huurperiode is beperkt tot 31 augustus 2021. In de daarop toepasselijke algemene voorwaarden wordt bij de definitie van de term huurobject (zie r.o. 3.1 onder d) uitdrukkelijk verwezen naar de omstandigheid dat het gaat om huur die naar zijn aard kort van duur is. In artikel E, lid 1 is expliciet opgenomen dat de overeenkomst ziet op huur die naar zijn aard kort van duur is. Duidelijk is dat uit de aanvaarding van deze voorwaarden bij de raamovereenkomst de bedoeling van partijen blijkt om de werking van afdeling 5 van titel 4 boek 7 BW uit te sluiten. Of dat doel hiermee ook is of kan worden bereikt, is voor de beoordeling van de bedoeling zelf verder niet relevant.

3.10

Met betrekking tot de aard van het gebruik stelt het hof vast dat DHH daaromtrent zelf in de toelichting op grief 6 opmerkt dat dit bestaat uit het onderverhuren als woonruimte aan onderhuurders, dat de aard van het gebruik door de onderhuurders flexibel is en dat in de relatie tussen haar en de onderhuurders een kortdurend gebruik wordt beoogd. Uit de door SGN als productie 15 in eerste aanleg overgelegde nachtregistratie volgt ook dat de meeste bewoners slechts het gehuurde slechts enkele maanden tot enkele weken in gebruik hebben gekregen. De aard van het gebruik door DHH is dus niet (eigen) "bewoning", maar "tijdelijke onderverhuur voor korte duur aan werknemers ter tijdelijke bewoning". Dat is evident een zakelijk belang en de vraag laat zich stellen of de huurbescherming van afdeling 5 titel 4 BW mede dient ter bescherming van een dergelijk zakelijk belang. Voorshands is het hof van oordeel dat dat niet het geval is. Mogelijk is dat anders wanneer de onderhuurders die bescherming – alsdan ook inclusief huurprijsbescherming – wel zouden genieten (zie arrest HR van 20 september 1985, NJ 1986, 260 inzake *Zonshofje I*) in hun relatie tot hun onderverhuurder DHH, maar dat een dergelijk geval zich hier voordoet volgt niet uit de toelichting op de grieven en is door DHH ook niet onderbouwd door overlegging van de (onder)huurcontracten die zij met de feitelijke bewoners is aangegaan. Desgevraagd gaf DHH ter zitting aan dat zij de huurbescherming van die bewoners desgewenst eerbiedigt (mits maar huur wordt betaald). Maar dit is door SGN betwist met de opmerking dat haar in voorkomend geval door DHH is gevraagd om een weigerachtige werknemer door de politie uit het gehuurde te laten verwijderen. Voorts stelt het hof vast dat in de huurprijs een vergoeding voor toeristenbelasting is inbegrepen, hetgeen er ook op duidt dat het gehuurde niet strekt tot hoofdverblijfplaats in Nederland is, maar slechts tijdelijk van aard is.

3.11

Met betrekking tot de aard van de woonruimte stelt het hof vast dat in de raamovereenkomst sprake is van de verhuur van 18 recreatiewoningen voor het onderbrengen van 84 werknemers. Voorts is in de raamovereenkomst aanvankelijk overeengekomen dat de huurprijs wordt bepaald op een bedrag per werknemer per week. Dit duidt veeleer op de verhuur van bedden dan op de verhuur van zelfstandige woonruimte. Onweersproken is dat de verhuurde woonruimte recreatiewoningen betreft op een recreatiepark waarop permanente bewoning formeel niet is toegestaan. Het hof kan ook hier DHH in beginsel volgen in haar standpunt dat de aard van de woning op zich niet hoeft te duiden op gebruik dat naar

zijn aard van korte duur is, maar voor de beoordeling van de vraag of artikel 7:232, lid 2 BW in dit geval van toepassing is dienen alle omstandigheden in hun onderling verband te worden beoordeeld.

3.12

De feitelijke duur van de overeenkomst is daarbij (naast de bedoeling van partijen, de aard van het gebruik en de aard van de woonruimte) ook een omstandigheid. Deze moet worden beoordeeld in het licht van hetgeen gebruikelijk is in het economisch verkeer tussen uitzendbureaus die bemiddelen in het tewerkstellen van arbeidsmigranten en bureaus die voorzien in de huisvesting van die werknemers. Ter zitting is verder niet weersproken dat in dat verkeer behoefte bestaat aan een grote flexibiliteit, omdat arbeidsmigranten vaak slechts voor korte en tevoren soms niet (goed) in te schatten tijd op specifieke projecten worden ingezet en (slechts) niet langer onderdak behoeven dan gedurende de korte periode gedurende welke zij op een project zijn geplaatst, en niet langer.

3.13

Wanneer het hof deze omstandigheden in hun onderling verband beschouwt, komt het met de kantonrechter tot het voorlopig oordeel dat de (hoofd)huurovereenkomst(en) die tussen partijen tot stand is/zijn gekomen naar hun aard van korte duur zijn, zodat op grond van het bepaalde in artikel 7:232, lid 2 BW de werking van afdeling 7.4.5 BW is uitgesloten en de overeenkomst(en) op grond van het bepaalde in artikel 7:228 BW door enkel tijdverloop zijn geëindigd.

3.14

Voor zover met de grieven nog wordt beoogd te stellen dat bij afweging van de belangen van partijen in redelijkheid niet thans tot ontruiming van het gehuurde kan worden beslist, is het hof van oordeel dat DHH bij het overnemen van de huisvestingsafspraken van CNF redelijkerwijs heeft moeten voorzien dat zij vanaf 31 augustus 2021 niet langer over de recreatiewoningen kon beschikken, zodat zij tijdig maatregelen had kunnen treffen om elders huisvesting te regelen voor de feitelijke bewoners. Wanneer zij dat heeft nagelaten, komt dat voor rekening en risico van DHH. Dat zij vanwege haar verplichtingen jegens de onderhuurders niet in staat was het gehuurde te ontruimen, is niet voldoende gebleken. Feiten of omstandigheden op grond waarvan kan worden geoordeeld dat zij niet in staat was om vervangende woonruimte te huren zijn in deze procedure niet voldoende gesteld of gebleken. Van enige noodsituatie aan de zijde van DHH en/of haar onderhuurders is evenmin voldoende gebleken. Daartegenover staat het onweersproken belang van SGN om over het gehuurde te kunnen beschikken, omdat zij met betrekking daartoe andere contractuele verplichtingen is aangegaan die zij nu niet kan nakomen. Het hof is vooralsnog van oordeel dat een afweging van deze belangen in een bodemprocedure niet zal leiden tot afwijzing van de gevorderde ontruiming.

3.15

De conclusie die uit het voorgaande volgt is dat vooralsnog voldoende aannemelijk is dat de rechter in een bodemprocedure tot het oordeel zal komen dat DHH vanaf 1 september 2021 het gehuurde zonder recht of titel in gebruik heeft en SGN op die grond terecht de ontruiming van het gehuurde vordert. Op goede gronden heeft de kantonrechter daarom de gevorderde ontruiming toegewezen en de tegen die beslissing gerichte grieven kunnen niet slagen.

3.16

DHH heeft ook in hoger beroep als de in het ongelijk gestelde partij te gelden en zal op die grond worden verwezen in de kosten van het geding in hoger beroep.

De proceskostenveroordeling zal – zoals gevorderd – uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

4. De uitspraak

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt DHH in de proceskosten van het hoger beroep, en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van SGN op € 772 aan griffierecht en op € 3342 aan salaris advocaat, en voor wat betreft de nakosten op € 163 indien geen betekening plaatsvindt, dan wel op € 248 vermeerderd met de exploitkosten indien niet binnen veertien dagen na de datum van dit arrest is voldaan aan de bij dit arrest uitgesproken veroordelingen en betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden, en bepaalt dat de bedragen van € 772 en € 3342 binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW daarover vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders in beroep gevorderde af.

Noot

Het hof komt in dit arrest (te) snel aan de vraag toe of sprake is van de verhuur van woonruimte, om vervolgens te concluderen dat het verhuur van woonruimte betreft die naar de aard van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW). Daarbij kwam bij mij de vraag op of partijen (en in het verlengde daarvan het hof) hier niet een belangrijke stap hebben overgeslagen door het geschil te beperken tot de vraag of sprake was van 'reguliere' huur van woonruimte (met huurbescherming) of huur van woonruimte die naar haar aard van korte duur. Hoewel het de vraag is of het hof ambtshalve de eventuele kwalificatie als 230a-bedrijfsruimte nog had mogen onderzoeken (en hoe het hof vervolgens had geoordeeld) is het interessant om te bezien hoe de kwalificatievraag had kunnen worden beantwoord als partijen het geschil in hoger beroep breder hadden getrokken.

De systematiek van ons huurrecht is zodanig dat bij de verhuur van een gebouwde onroerende zaak ofwel sprake is van woonruimte (art. 7:233 BW) ofwel van bedrijfsruimte (art. 7:290 BW). Is van beide bijzondere gevallen geen sprake, dan geldt de restcategorie overige ruimte (art. 7:230a BW).

Over de tussen partijen gesloten huurovereenkomsten verschaft de uitspraak weinig informatie. In ieder geval is uit het samenstel van de raamovereenkomst en de algemene voorwaarden op te maken dat SGN aan CNF (welke overeenkomsten later zijn overgenomen door DHH) een aantal recreatiewoningen heeft verhuurd die zijn bestemd voor de niet permanente huisvesting van werknemers. Bovendien was de verhuur door SGN aan CNF in die zin 'zakelijk' dat het de bedoeling was dat CNF deze uiteindelijk zou onderverhuren aan de werknemers als daadwerkelijke bewoners.

In r.o. 3.10 van het arrest neemt het hof aan dat sprake is van de verhuur van woonruimte en wijdt het vervolgens overwegingen aan de vraag of sprake is van de huur van 'reguliere' woonruimte of van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is (omdat in de onderhuurrelatie de onderhuurder geen huurbescherming heeft). Het hof concludeert in r.o. 3.13 dat sprake is van een huurovereenkomst van woonruimte die naar haar aard van korte duur is (in de zin van artikel 7:232 lid 2 BW), zowel in de hoofdhuurrelatie als in de onderhuurrelatie.

Het is interessant om stil te staan bij de vraag of in de hoofdhuurrelatie überhaupt sprake is van de verhuur van woonruimte (iets dat partijen kennelijk niet aan het hof hebben voorgelegd).

Op grond van artikel 7:233 BW is voor een kwalificatie als 'woonruimte' vereist dat de onroerende zaak 'als woning' is verhuurd. Bij de verhuur van gebouwde onroerende zaken met de bedoeling dat deze onderverhuurd zullen worden voor een andere bestemming dan bewoning (zoals de verhuur van een tuinhuisje op een volkstuincomplex^[1]) ligt het mijns inziens meer voor de hand om te oordelen dat hier geen sprake is van verhuur van woonruimte, maar verhuur van overige ruimte (in de zin van 7:230a BW).

Rossel en Heisterkamp komen tot eenzelfde conclusie waar het de verhuur betreft met het oog om onder te verhuren in de sfeer van artikel 7:232 lid 2 BW (zoals de verhuur van een complex van vakantiewoningen):

"De (hoofd)verhuur van een gebouwde onroerende zaak met de bestemming 'onderverhuur als vakantiewoning' zal dan niet gelden als (hoofd)verhuur van woonruimte – de (hoofd)huurder gaat de zaak niet bewonen en het regime dat van toepassing zal zijn op de onderhuur dwingt niet tot aanpassing van het regime in de hoofdhuur – en valt onder het regime van art. 7:230a BW."

Nu de onderhuurder in de onderhuurovereenkomst niet de bescherming geniet van het woonruimteregime (er is immers sprake van verhuur ex artikel 7:232 lid 2 BW) is er geen noodzaak om het regime van de hoofdhuur af te stemmen op het regime van de onderhuur.^[2]

Zie ter vergelijking de uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam van 2 februari 2017 (WR 2017/109). In die procedure oordeelde de kantonrechter (r.o. 7) dat de huurovereenkomst (met betrekking tot een complex van short-stay verblijfsruimten) niet zag op de verhuur van woonruimte, nu het bij het aangaan van de huurovereenkomst niet de bedoeling was dat de verhuurder de appartementen zelf zou gaan bewonen.^[3]

Huydecoper heeft zich in een annotatie kritisch uitgelaten over voornoemd oordeel van de kantonrechter.^[4] Volgens Huydecoper zou de afstemmingsregel uit het *Zonshofje I*-arrest^[5] er in alle gevallen toe moeten leiden dat het regime van de onderhuurovereenkomst het regime van de hoofdhuurovereenkomst volgt. Dat zou er in onderhavige casus toe leiden dat de hoofdhuurovereenkomst (in beginsel 230a-bedrijfsruimte) het regime van de onderhuurovereenkomst (woonruimte, zij het 'naar de aard van korte duur') zou moeten volgen. De hoofdhuurovereenkomst zou dan kwalificeren als verhuur van woonruimte.

De lezing van Huydecoper van het *Zonshofje I*-arrest gaat verder dan hoe ik het arrest lees. Met het *Zonshofje I*-arrest is mijns inziens beoogd om een onderhuurder van woonruimte (met huurbescherming) te beschermen tegen een gebrek aan huurbescherming in de hoofdhuurrelatie (omdat in die relatie sprake is van 230a-bedrijfsruimte). Door de hoofdhuurovereenkomst af te stemmen op de onderhuurovereenkomst werkt de bescherming van het woonruimteregime door in de hoofdhuurovereenkomst.

Bij onderverhuur van woonruimte welke 'naar haar aard van korte duur' is (zoals in onderhavige casus bij de verhuur aan arbeidsmigranten) bestaat een dergelijke noodzaak tot bescherming niet. Immers, de onderhuurders genieten niet de bescherming van het woonruimteregime (aldus artikel 7:232 lid 2 BW). In dat geval zou er mijns inziens geen afstemming op grond van het *Zonshofje I*-arrest plaats moeten vinden. De hoofdregel geldt dan, namelijk dat in de hoofdverhuur sprake is van 230a-ruimte nu aan de vereisten van artikel 7:233 BW (verhuur ter bewoning) niet is voldaan.

Was aan het hof eerst de vraag voorgelegd of in dit geval überhaupt sprake was van de verhuur van woonruimte (in de hoofdhuurrelatie) dan had het hof mijns inziens moeten concluderen dat dit niet het geval was, met als conclusie dat sprake is van overige ruimte in de zin van 7:230a BW. Overigens zou ook in dat geval art. 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing zijn (en de huurovereenkomst in casu door ommekomst van tijd zijn geëindigd). Echter, DHH had in dat geval wel een beroep kunnen doen op ontruimingsbescherming. Uiteraard mits zij daartoe tijdig een verzoek had ingediend (wat zij kennelijk heeft nagelaten).

Overigens zou ik willen bepleiten dat ook indien in de onderhuurrelatie wél sprake zou zijn van de verhuur van woonruimte (niet naar de aard van korte duur) dit er nog niet toe zou moeten leiden dat het woonruimteregime ook van toepassing zou zijn in de hoofdhuurrelatie waarin met het oog op zakelijke onderverhuur (als woonruimte) een gebouwde onroerende zaak wordt verhuurd (bijvoorbeeld het *kamerverhuurbedrijf*). Mijns inziens dient op die hoofdhuurrelatie het 230a-regime van toepassing te blijven, waarbij de hoofdhuurder wel aanspraak kan maken op bepaalde specifieke vormen van bescherming uit het woonruimteregime indien dat de bescherming van de onderhuurder dient.^[6]

Daarbij merk ik op dat de heersende leer op grond van de afstemmingsregel uit het *Zonshofje I*-arrest luidt dat het woonruimteregime in die gevallen wél doorwerkt in de hoofdhuurrelatie. Het hof merkt dit zelf ook op in r.o. 3.10. van zijn arrest.

Voetnoten

^[1]

Rechtbank 's-Gravenhage 11 juli 2001, *WR* 2001/88; conclusie A-G Huydecoper voor HR 18 oktober 2002, ECLI:NL:PHR:2002:AE4550.

^[2]

Zie *Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II* 2021/196.

^[3]

In deze procedure was uitdrukkelijk een verklaring voor recht gevorderd omtrent de toepasselijkheid van art. 7:230a BW.

^[4]

Rechtbank Amsterdam 2 februari 2017, *TvHB* 2017/11 m.nt J.L.R.A. Huydecoper.

^[5]

Hoge Raad 20 september 1985, *NJ* 1986, 260.

^[6]

Zie ook mijn eerdere annotatie over de toepassing van deze afstemmingsregel in *WR* 2022/26. In dat arrest oordeelde het hof ook dat sprake was van de verhuur van woonruimte, terwijl ook in dat feitencomplex een ander oordeel mogelijk meer in de reden had gelegen.