

I Algemeen

1 Plaatsbepaling van het huurrecht in de wet

De huurovereenkomst is een zogenoemde bijzondere overeenkomst. Dit wil zeggen dat het een type overeenkomst is dat apart in de wet is geregeld, en wel in Boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Huur kan betrekking hebben op veel verschillende soorten zaken, waaronder roerende en onroerende, gebouwde en ongebouwde zaken. Vervolgens kunnen de huurobjecten weer verschillende bestemmingen hebben, zoals woonruimte, winkelruimte of kantoorruimte. Ook vermogensrechten kunnen worden verhuurd. De wetgever heeft onderscheid willen maken tussen de verschillende soorten huurovereenkomsten en heeft hiertoe een aantal huurregimes vastgesteld, ieder met een eigen wettelijke regeling. De verschillende huurregimes als opgenomen in Boek 7 titel 4 BW zijn als volgt:

- Huur van ongebouwde of roerende zaken.
- Huur van woonruimte.
- Huur van middenstandsbedrijfsruimte (290).
- Huur van overige bedrijfsruimte (230a).

Naast de bepalingen als opgenomen in Boek 7 titel 4 BW zijn er diverse andere wetten relevant voor de huurovereenkomst. Met name het huurprijzenrecht woonruimte kent een aantal specifieke wetten en regels. Ook zijn de algemene leerstukken uit het vermogensrecht en het verbintenisrecht als opgenomen in Boek 3 en Boek 6 BW van belang voor de huurovereenkomst. Denk hierbij aan onderwerpen als toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) en onrechtmatige daad. Voor zover van belang voor de huurovereen-

komst zullen deze wetten en regelingen in deze Boom Basic worden besproken.

Voordat uitgebreider wordt ingegaan op de verschillende huurregimes is het goed om stil te staan bij de vraag wanneer nu eigenlijk sprake is van huur. Allereerst wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de vragen wat een huurovereenkomst is, hoe een huurovereenkomst tot stand komt, en wat te doen met een gemengde overeenkomst.

2 Wat is huur

Essentiële kenmerken

Een huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij (de verhuurder) zich jegens de andere partij (de huurder) verbindt een zaak of gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken, en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:201 BW). Er zijn dus twee essentiële kenmerken die een overeenkomst tot een huurovereenkomst maken:

- Het verschaffen van het gebruik van een bepaalde zaak.
- De tegenprestatie.

De vraag of is voldaan aan deze twee kenmerken kan niet worden beantwoord zonder dat eerst aan de hand van de *Haviltex*-maatstaf is vastgesteld welke rechten en verplichtingen partijen op zich hebben genomen (HR 20 december 2019, NJ 2020/43 r.o. 3.2.3 en HR 6 november 2020, NJ 2021/116 r.o. 3.2.3). Na die vaststelling kan worden beoordeeld of wilsovereenstemming bestaat over de twee kenmerken.

Indien aan deze twee kenmerken is voldaan, is er sprake van huur, ongeacht of partijen dat willen en ongeacht of zij zélf de tussen hen gesloten overeenkomst als zodanig bestempelen.

In de praktijk zijn vele zogenaemde ‘ontduikingsconstructies’ uitgeprobeerd. Dat wil zeggen dat partijen een overeenkomst anders noemen of anders proberen in te kleden teneinde onder het huurrecht uit te komen. Dit lukt zelden tot nooit: een rechter zal beoordelen of de inhoud van de overeenkomst voldoet aan de hier genoemde twee kenmerken. Indien dit het geval is, is er sprake van een huurovereenkomst, en is het huurrecht van toepassing. Ook komt het voor dat partijen op zich niet de bedoeling hebben om het huurrecht te omzeilen, maar afspraken maken die toch leiden tot het bestaan van een huurovereenkomst. Hierna volgen enkele voorbeelden van dit soort constructies.

- Vaak wordt aan een overeenkomst een andere naam gegeven, zoals ‘gebruiksovereenkomst’. Met name is hierbij de vraag of er sprake is van een tegenprestatie. Indien er sprake is van een tegenprestatie, zal een gebruiksovereenkomst gewoon worden aangemerkt als een huurovereenkomst.
- Het vestigen van een zakelijk gebruiksrecht, tegen betaling en voor een bepaalde tijd, levert eveneens een huurovereenkomst op.
- Koop en terugkoop is een constructie waarbij de ene partij tegen betaling en voor bepaalde tijd het (economisch) eigendom van een pand krijgt, en die na ommekomst van de overeengekomen tijd weer teruglevert aan de verkoper. Ook dit kan huur opleveren.
- De meeste ‘leaseovereenkomsten’ zijn gewone huurovereenkomsten. Er zijn in de praktijk verschillende soorten leaseovereenkomsten gangbaar, die veelal vallen onder huur dan wel onder

huurkoop. De zogenoemde *operationele lease* is een veelvoorkomende variant, waarbij de ‘lessee’ periodiek een bedrag betaalt voor het gebruik van een zaak, zoals een leaseauto. Aan het einde van de leasetermijn krijgt de ‘lessor’ de zaak terug. Operationele lease is bijna altijd gewoon huur, waarop het huurrecht van toepassing is. Een andere variant, ook wel *financial lease* genaamd, houdt in dat de lessee een bepaald bedrag betaalt voor het gebruik, en aan het einde van de overeenkomst eigenaar wordt van de zaak. Deze constructie lijkt het meest op huurkoop.

Kenmerk 1: verschaffen van gebruik van een zaak

Het eerste kenmerk houdt in dat de verhuurder het genot van de zaak aan de huurder moet verschaffen.

- Ook een *gedeelte* van de zaak mag worden verschaft. Het in gebruik geven van een kamer of een winkel in winkel wordt dus aangemerkt als huur.
- Van belang is dat de zaak voldoende bepaald is. Duidelijk moet zijn welke zaak precies wordt verhuurd. Wordt ‘een parkeerplaats’ in een parkeergarage ter beschikking gesteld, waarbij de gebruiker iedere keer op een andere plaats kan staan, dan levert dit in beginsel geen huur op, omdat niet een bepaalde zaak ter beschikking is gesteld. Er is dan sprake van een bewarings- of stallingsovereenkomst. In afwijking van deze lijn heeft de kantonrechter in Dordrecht echter geoordeeld dat ook het gebruiksrecht van honderd willekeurige parkeerplaatsen in een parkeergarage aangemerkt kan worden als huur omdat hij e.e.a. voldoende bepaalbaar achtte (Rb. Rotterdam 6 juni 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:4908). Er is kritiek op deze uitspraak omdat te makkelijk met het bepaalbaarheidsvereiste wordt omgegaan. De kantonrechter in Amsterdam heeft echter in een latere uitspraak wel weer geoordeeld dat de parkeerovereenkomst tussen

Q-Park en een van de (vaste) gebruikers van de Mahler parkeergarage op de Zuidas niet is aan te merken als huurovereenkomst, omdat het object van het gehuurde onvoldoende bepaalbaar is. Wordt een vaste parkeerplaats, bijvoorbeeld met een bepaald nummer, ter beschikking gesteld, dan is in ieder geval sprake van huur. De zaak is dan voldoende bepaald.

- Het gebruik hoeft niet aaneengesloten te zijn. Als een ruimte conform een overeenkomst op vaste tijden ter beschikking wordt gesteld, dan is sprake van huur.

Hierbij kan worden gedacht aan de repetitieruimte van een koor waar elke vrijdagavond wordt gerepeteerd.

Kenmerk 2: tegenprestatie

Het tweede kenmerk houdt in dat er iets tegenover het gebruik van de zaak moet staan. De huurder moet een voldoende tegenprestatie leveren.

- De tegenprestatie is bijna altijd betaling in een geldbedrag, maar andere tegenprestaties zijn ook mogelijk. Te denken valt aan een inwonende huurder die allerlei klusjes opknapt en verzorgingstaken heeft. Het moet wel gaan om een voldoende bepaalde tegenprestatie. De afspraak moet zodanig duidelijk zijn, en de prestatie zo specifiek bepaald dat nakoming in rechte kan worden afgedwongen.
- Of er sprake is van een ‘voldoende’ tegenprestatie hangt af van de omstandigheden van het geval. Er zal sprake moeten zijn van enige omvang.

Bij een zogenoemde antikraakovereenkomst wordt veelal geprobeerd de overeenkomst buiten het huurrecht te houden. Dit gebeurt door de woning ter beschikking te stellen, maar zonder dat de gebruikers een tegenprestatie