

Hoofdstuk 1

Huurovereenkomst

1.1 Huurovereenkomst: het belang

Het is voor jou als (aanstaande) professional van belang te weten dat het huurrecht de huurder in de meeste gevallen huurbescherming biedt. Zo biedt het huurrecht de huurder van een woonruimte, als op papier (economisch) zwakkere partij, **huur- en huurprijsbescherming**. De huurder van een woonruimte wordt allereerst beschermd tegen de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder, vooral wanneer de huurder niet akkoord gaat met de opzegging. De verhuurder van woonruimte kan de huurovereenkomst niet zomaar beëindigen in het geval de huurder niet akkoord gaat met de opzegging. Wil de verhuurder de huurovereenkomst ondanks het verweer van de huurder beëindigen, dan dient hij een beëindigingsprocedure te starten om de huurovereenkomst door tussenkomst van de rechter te beëindigen.

Voorbeeld

Huurbescherming

Elaine Storm is een alleenstaande moeder met drie minderjarige kinderen. Ze huurt een woning van Stan Vogelaar. De woning heeft een woonkamer en twee slaapkamers. De huurovereenkomst tussen Elaine Storm en Stan Vogelaar wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Een jaar nadat de huurovereenkomst is ingegaan, belt Stan Vogelaar op een zaterdagavond Elaine Storm met de mededeling dat Elaine Storm de woning binnen een week moet ontruimen. Als reden voert hij aan dat hij een goede vriendin heeft die de woning wil gebruiken. Elaine Storm wendt zich tot jou om haar juridisch te informeren en te adviseren over haar rechten als huurder. Moet zij de woning ontruimen? Zij hoeft in dit geval niet akkoord te gaan met de beëindiging van de huurovereenkomst. Wil Stan Vogelaar de huurovereenkomst toch beëindigen, dan moet hij een beëindigingsprocedure starten. Hij moet de zaak dus aan de kantonrechter voorleggen. Gelet op de bovenstaande feiten maakt hij echter ook via de kantonrechter geen kans om de huurovereenkomst te beëindigen. Het huurrecht biedt Elaine Storm zodoende huurbescherming.

Verhuurder Stan Vogelaar kan de huurovereenkomst niet zomaar beëindigen door Elaine Storm te bellen en haar een week tijd te geven om de woning te verlaten. Dit is anders als zij de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden willen beëindigen. Ook via de rechter maakt Stan Vogelaar overigens, gelet op de in het voorbeeld weergegeven feiten en gelet op de reden die hij noemt, geen kans om de huurovereenkomst te beëindigen. Huurder Elaine Storm geniet huurbescherming. Er zijn immers strenge voorwaarden waaraan de verhuurder van woonruimte moet voldoen, alvorens hij de huurovereenkomst (via de rechter) tegen de zin van de huurder kan beëindigen. Wat die voorwaarden zijn zullen we in hoofdstuk 7 e.v. bespreken.

Ook met betrekking tot de (hoogte van de) huurprijs heeft de huurder van woonruimte bescherming. De huurder en verhuurder zijn in beginsel vrij een huurprijs met elkaar overeen te komen. Zij zijn in beginsel niet gebonden aan een wettelijk maximum. Maar deze vrijheid is voor de verhuurder van woonruimte niet onbeperkt.

Voorbeeld

Huurprijsbescherming

Cherelle Smit huurt een appartement in Apeldoorn van Jessica Aerts. Het appartement heeft een woonkamer, een slaapkamer, een douche en een toilet. Cherelle Smit en Jessica Aerts komen een huurprijs van € 2000 per maand overeen. Deze huurprijs mogen zij met elkaar overeenkomen, aangezien zij hiertoe de vrijheid hebben.

Drie maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan, vindt Cherelle Smit dat de huurprijs te hoog is. Zij kan de Huurcommissie vragen om de redelijkheid van de aanvangshuurprijs te beoordelen. Indien de huurprijs volgens de Huurcommissie te hoog is, kan de Huurcommissie een redelijke huurprijs bepalen.

Zo kan de huurder van woonruimte de hoogte van de huurprijs laten toetsen om na te gaan of de huurprijs redelijk is. De verhuurder van woonruimte kan de huurprijs overigens niet met elk gewenst bedrag, dus onbeperkt, op elk gewenst moment gaan verhogen. Onder meer op deze manier krijgt de huurder huurprijsbescherming. In hoofdstuk 5 gaan we dieper in op de huurprijsbescherming die de huurder van woonruimte geniet.

De huur- en huurprijsbescherming die de huurder van woonruimte en de verplichtingen die de verhuurder in dit verband heeft, maken dat er in de praktijk veel huurders en verhuurders graag geïnformeerd en geadviseerd willen worden op het gebied van het huurrecht. Je kunt dus verwachten dat er cliënten zijn die zich tot jou wenden voor informatie en advies. De informatie die in dit boek wordt verstrekt, helpt jou om de nodige kennis op te doen teneinde jouw cliënten te kunnen informeren en/of adviseren dan wel anderszins juridisch bij te staan.

1.2 Huurovereenkomst: definitie huur

Teneinde jouw cliënten naar behoren te kunnen informeren, adviseren of anderszins juridisch bij te staan, is het allereerst van belang dat je weet wanneer sprake is van een huurovereenkomst. Het bestaan van een huurovereenkomst betekent immers dat er voor de huurder en verhuurder rechten en plichten zijn die uit de overeenkomst, de wet en de jurisprudentie voortvloeien. Zodoende kun je als professional bijvoorbeeld nagaan of de huurder en de verhuurder de uit de huurovereenkomst, de wet en de jurisprudentie voortvloeiende verplichtingen naar behoren nakomen.

Hierna gaan we in op de vraag wanneer een (contractuele) relatie tussen partijen als huurovereenkomst kan worden gekwalificeerd. Artikel 7:201 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is hierbij van belang. Hierin vinden we de definitie van huur. Dit artikel luidt als volgt:

‘Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.’

Het uitgangspunt is als volgt. Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een huurovereenkomst dient men in beginsel op basis van artikel 7:201 lid 1 BW na te gaan of een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik wordt verstrekt door een (rechts)persoon aan een andere (rechts)persoon. Zo ja, dan dient men na te gaan of de andere (rechts)persoon een voldoende vastomlijnde (bepaalbare) tegenprestatie levert in ruil voor het gebruik van de zaak. Ontbreekt een van deze twee kenmerken, dan is er geen sprake van een huurovereenkomst. Hierna wordt ter illustratie een voorbeeld gegeven waarin de twee kenmerken aanwezig zijn.

Voorbeeld

Huurovereenkomst

De 18-jarige Eva van Bremen begint met haar studie. Voor het volgen van colleges moet zij per dag in totaal vier uur reizen, wat zij erg vervelend vindt. Door de lange reistijden blijft er immers weinig tijd voor haar over om naar behoren aan haar studie te werken. Tot haar vreugde ziet zij een advertentie op internet waarin Ron Kwakman een kamer te huur aanbiedt. De korte afstand tussen de in de advertentie aangeboden kamer en haar opleiding maakt haar direct enthousiast. Ron Kwakman, de eigenaar van het pand waarin een kamer te huur wordt aangeboden, vraagt een huurprijs van € 520 per maand (kale huurprijs). Eva van Bremen, die de lange reistijden voortaan koste wat kost wil vermijden, komt met Ron Kwakman overeen dat zij de kamer voor de duur van drie jaar als woonruimte in gebruik gaat nemen tegen betaling van € 520 per maand.

In dit voorbeeld zien we dat er een zaak in gebruik wordt verstrekt. Deze zaak betreft de door Ron Kwakman aangeboden kamer in het pand van Ron Kwakman. Dit aanbod wordt door Eva van Bremen aanvaard. Eva van Bremen verplicht zich een tegenprestatie te leveren, die in dit geval uit het betalen van een geldbedrag bestaat. De tegenprestatie is vastomlijnd (voldoende bepaalbaar): een bedrag van € 520. Zodoende komt er een huurovereenkomst tussen Ron Kwakman en Eva van Bremen tot stand. Stel dat in het bovenstaande voorbeeld een van de twee kenmerken – in gebruik geven van de zaak door de verhuurder of het leveren van een vastomlijnde tegenprestatie door de huurder – ontbreekt. Wat is het gevolg hiervan? In dat geval kunnen we niet van een huurovereenkomst spreken. Geen huurovereenkomst betekent: geen huur- en huurprijsbescherming voor de huurder. We geven nog een voorbeeld waarin *geen* sprake is van een huurovereenkomst.

Voorbeeld

Geen huurovereenkomst

Marion Robinson vraagt aan Remco Lammert of zij zijn gitaar voor de duur van een maand mag gebruiken ten behoeve van haar muzieklessen. Remco Lammert gaat hiermee akkoord. Van hem mag zij de gitaar een maand lang om niet (gratis) gebruiken. Zij hoeft dus geen tegenprestatie te leveren. Nu Marion Robinson geen tegenprestatie levert, is er geen sprake van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:201 BW.

In dit voorbeeld is geen sprake van een huurovereenkomst. Er wordt door Remco Lammert weliswaar een roerende zaak (de gitaar) in gebruik verstrekt, maar Marion Robinson is niet verplicht tot het verrichten van een tegenprestatie. Een kenmerk van de huurovereenkomst ontbreekt hier.

Er is in dit voorbeeld wel sprake van een **bruikleenovereenkomst**. Een bruikleenovereenkomst is geen huurovereenkomst, omdat het bij een bruikleenovereenkomst gaat om het gratis in gebruik geven van een zaak. Zie in dit verband artikel 7A:1777 BW. Nogmaals: het verschil tussen huurovereenkomst en bruikleenovereenkomst is relevant, omdat in geval van bruikleen in beginsel geen sprake is van opzeggingsbescherming.

Soms wordt ten onrechte gedacht dat de tegenprestatie alleen uit het betalen van geld door de huurder kan bestaan. Die gedachte is niet juist. De tegenprestatie bestaat in de praktijk weliswaar vaak uit het betalen van geld, maar de tegenprestatie kan, volgens de wetgever en de jurisprudentie, ook anderszins worden geleverd.¹ De tegenprestatie hoeft dus niet per se uit het betalen van geld te bestaan. De door de huurder te leveren tegenprestatie kan ook betaling in natura of het verrichten van werkzaamheden zijn. Wel is het vereist dat voldoende duidelijk en bepaalbaar is waaruit de tegenprestatie precies bestaat. In de praktijk ontstaat soms discussie tussen partijen over de vraag of er al dan niet sprake is van een tegenprestatie. Hierna geven we ter illustratie een voorbeeld.² In deze zaak stond onder meer de vraag centraal of er sprake was van een huurovereenkomst. Partijen verschilden van mening, met name over de vraag of er sprake was van tegenprestatie.

Let op: we baseren veel voorbeelden in dit boek op de rechterlijke uitspraken teneinde jou kennis te laten maken met de wijze waarop het huurrecht in de praktijk toegepast wordt. De uitspraken waarnaar in dit boek, in de vorm van voorbeelden, wordt verwezen, zijn in een voor iedereen begrijpelijke taal weergegeven.

1 Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3. Zie in dit verband bijvoorbeeld HR 16 mei 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5579 (Drost/Van Donselaar). Zie voor meer informatie/voorbeelden Hof Arnhem-Leeuwarden 15 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:5822.

2 Dit voorbeeld is gebaseerd op het arrest van Hof Amsterdam 3 november 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:4513.

Voorbeeld

Geen tegenprestatie

Melissa Verstappen geeft een braakliggend stuk grond in gebruik aan Gerard Fernandes. De in dit verband tussen Melissa Verstappen en Gerard Fernandes gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd. Er wordt afgesproken dat alle verantwoordelijkheden met betrekking tot het gebruik van het stuk grond bij Gerard Fernandes liggen. Tevens wordt er afgesproken dat Gerard Fernandes het stuk grond zal behandelen en beheren als een goed huisvader. Hij gebruikt het stuk grond sindsdien voor enkele dieren: schapen, geiten en kippen. Op enig moment verkoopt Melissa Verstappen het stuk grond aan de gemeente. Zij zegt om die reden het gebruik van het stuk grond op en verzoekt Gerard Fernandes om het stuk grond te ontruimen. Hij verbaast haar met zijn reactie. Hij geeft te kennen niet bereid te zijn om het stuk grond te ontruimen. Volgens hem is er sprake van een huurovereenkomst, zodat hij huurbescherming heeft. Als zij het stuk grond ontruimd wil hebben, dan moet zij volgens hem een gerechtelijke procedure starten om de huurovereenkomst volgens de regels van het huurrecht te beëindigen. Melissa Verstappen is echter van mening dat er geen sprake is van een huurovereenkomst, maar van een overeenkomst van gebruik, nu Gerard Fernandes niet verplicht is om een tegenprestatie te leveren.

Gerard Fernandes en Melissa Verstappen kunnen het onderling niet eens worden. De zaak wordt aan de rechter voorgelegd. Na een procedure bij de kantonrechter wordt de zaak in hoger beroep aan het gerechtshof Amsterdam voorgelegd. Tegen het hof zegt Gerard Fernandes dat het stuk grond door Melissa Verstappen aan hem in gebruik is gegeven en dat hij een tegenprestatie levert. Beide kenmerken van de huurovereenkomst zijn volgens hem aanwezig om van een huurovereenkomst te spreken.

De tegenprestatie bestaat volgens Gerard Fernandes hieruit dat hij als een goed huisvader voor het stuk grond moet zorgen en in dit kader het gras moet maaien en onkruid weren. De tegenprestatie betekent immers niet altijd het betalen van geld. Het gerechtshof Amsterdam is het hier echter niet mee eens. Het hof oordeelt:

‘[D]ie verplichting geldt op grond van artikel 7A:1781 Burgerlijk Wetboek ook voor degene die iets in bruikleen ontvangt, maar volstaat niet als tegenprestatie in het kader van een huurovereenkomst.’

Volgens het gerechtshof Amsterdam bestaat tussen Gerard Fernandes en Melissa Verstappen een bruikleenovereenkomst en geen huurovereenkomst, omdat er *geen* sprake is van een tegenprestatie. Het als een goed huisvader voor het stuk grond zorgen en in dit kader het gras maaien en onkruid weren is volgens het hof niet aan te merken als tegenprestatie.