

1 Inleiding

1.1 Wat is huur?

‘Alles is te koop’ is een veelgehoorde uitdrukking. Je zou ook kunnen zeggen ‘alles is te huur’. Dit boek gaat over huurrecht. Huur is een bijzondere overeenkomst. Dat wil zeggen dat er een aparte regeling in het Burgerlijk Wetboek (BW) is opgenomen, namelijk in titel 4 van Boek 7. Titel 4 begint bij artikel 7:201 BW en loopt door tot en met artikel 7:310 BW. De meeste van deze bepalingen komen in dit boek expliciet aan de orde.

Huur kan betrekking hebben op allerlei verschillende zaken, zoals roerende en onroerende, gebouwde en ongebouwde zaken. Verder is een aantal andere wetten voor het huurrecht van belang, zoals de Leegstandwet. Naast de wettelijke bepalingen is er ook nog relevante lagere regelgeving. De minister van Veiligheid en Justitie neemt deze besluiten samen met de minister voor Wonen en Rijksdienst.

Het beginpunt van elke huurovereenkomst is de wet. In artikel 7:201 BW staat de definitie van een huurovereenkomst. Die luidt als volgt:

1. 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.
2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling en de afdelingen 2-4 van toepassing, voor zover de strekking van die afdelingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.
3. De pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.

Uit artikel 7:201 BW volgen drie essentiële kenmerken. Het eerste is het verschaffen van het gebruik van een bepaalde zaak of vermogensrecht (lid 2). Het tweede essentiële kenmerk is de tegenprestatie (lid 1). Het derde kenmerk is negatief geformuleerd en staat in lid 3: pacht is geen huur. Als de ter beschikking

gestelde zaak een landbouwbestemming heeft, is er geen sprake van huur maar van een pachtovereenkomst. De pachtovereenkomst is geregeld in de artikelen 7:311-404 BW.

Als een overeenkomst voldoet aan de kenmerken is er sprake van een huurovereenkomst. Niet van belang is of partijen bij de overeenkomst ook voor ogen hadden om een huurovereenkomst te sluiten, of hoe ze de overeenkomst noemen. In de praktijk zie je vaak dat partijen juist proberen om geen huurovereenkomst te sluiten, om niet gebonden te zijn aan de dwingendrechtelijke wetgeving. Zo worden huurovereenkomsten voor cafés vaak ‘pachtovereenkomsten’ genoemd en huurovereenkomsten waarbij de eigenaar makkelijk de huur van woonruimte wil kunnen opzeggen ‘gebruiksovereenkomsten’. Dit helpt niet. Als aan de voorwaarden van artikel 7:201 BW is voldaan, dan is er altijd sprake van een huurovereenkomst.

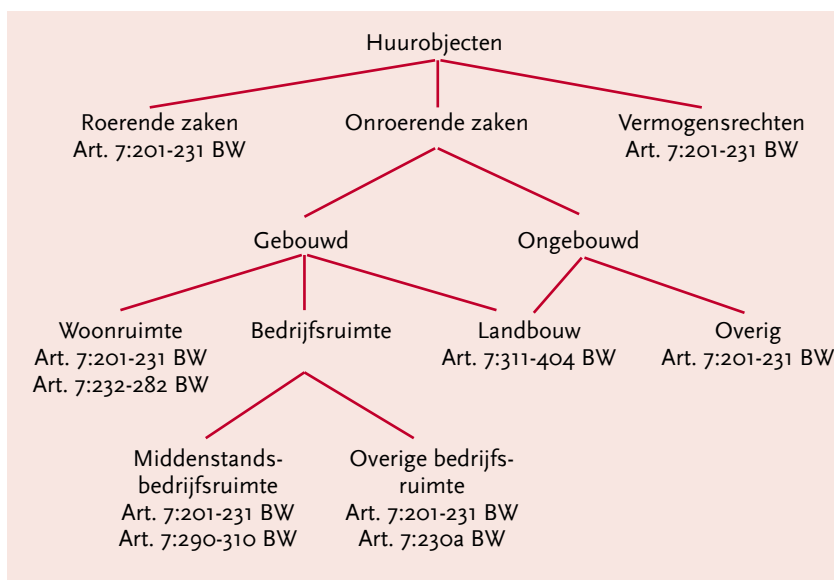
1.2 Wat kun je huren? Schema overzicht huurobjecten

Een huurovereenkomst kan betrekking hebben op verschillende huurobjecten.

14

Voorbeelden zijn eenvoudig te verzinnen. Je kunt woningen huren. Veel winkeliers of winkelketens huren de ruimte waarin ze hun winkel exploiteren. Vaak zijn de kantoren waarin bankiers of advocaten kantoor houden ook gehuurd. Dit zijn allemaal voorbeelden van onroerende gebouwde zaken, die het object van een huurovereenkomst zijn. Je kunt ook roerende zaken huren, denk bijvoorbeeld aan een huurauto, een fiets of een dvd.

Volgens de wet kun je zaken en vermogensrechten huren. Alle bijzondere wettelijke regels voor huurovereenkomsten staan in titel 4 van Boek 7 in de artikelen 7:201-310 BW. Afhankelijk van het huurobject kunnen er verschillende wetsartikelen van toepassing zijn. Het totaal van de toepasselijke wetsartikelen wordt vaak het ‘huurregime’ genoemd. Omdat verschillende huurregimes verschillende regels kennen, is het dus belangrijk om je telkens opnieuw af te vragen wat het huurobject van de huurovereenkomst is. Is het een woning of een roerende zaak zoals een dvd? In Figuur 1.1 kun je in één oogopslag zien welk huurregime van toepassing is op welk huurobject.



Figuur 1.1 Huurobjecten

In de praktijk hebben de meeste huurovereenkomsten betrekking op roerende of onroerende zaken.

In Figuur 1.1 vind je de begrippen ‘roerende zaken’, ‘onroerende zaken’ en ‘vermogensrechten’ terug. Dit zijn in de wet gedefinieerde begrippen. Als het gehuurde een roerende zaak is of een vermogensrecht (bijv. jachtrecht), dan zijn uitsluitend de artikelen 7:201-231 BW toepasselijk met uitzondering van artikel 7:230a BW. Dat geldt ook voor een ‘ongebouwde onroerende zaak’, zoals een stuk grond. Een belangrijke uitzondering is landbouwgrond; hiervoor gelden aparte wettelijke bepalingen voor pacht (artikel 7:311-404 BW).

Zoals uit de figuur blijkt, is er een verschil tussen gebouwd en ongebouwd. Wanneer is een onroerende zaak ongebouwd en wanneer gebouwd? Een leeg terrein is ongebouwd, ook als het is verhard. Maar let op: sommige verharde terreinen worden wel als gebouwd beschouwd. Ook als een stuk grond wordt gehuurd met daarbij de verplichting van de huurder om het te bebouwen, is er sprake van een huurovereenkomst voor onbebouwde grond. Dit is vaak het geval bij de verhuur van tankstations (HR 16 juni 1995, NJ 1995/705 (Shell/Tjallingii)).

De bedoeling van partijen bij aanvang van de huurovereenkomst is doorslaggevend (HR 10 februari 1998, NJ 1998/740 (Deko/Stift)).

In de rechtspraak over de vraag of het huurobject gebouwd of ongebouwd is, valt op dat de grens niet altijd duidelijk te trekken is. Zo wordt een parkeerterrein bestraat met stoeptegels, geasfalteerd of op betonnen platen als ongebouwd beschouwd (Hof Amsterdam 24 februari 2005, WR 2005/47 (Citraën/Gemeente Amsterdam) en Hof Amsterdam 18 januari 2011, WR 2011/122 (Lamarque & Blenheim/Gemeente Amsterdam)), evenals een landingsbaan voor zweefvliegtuigen (Hoge Raad 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899, WR 2013/111 (Luchtsportcentrum Valkenburg/Staat)).

Bij gebouwde onroerende zaken maakt de wet onderscheid tussen woonruimte, middenstandsbedrijfsruimte ('290-bedrijfsruimte') en overige gebouwde zaken, bijvoorbeeld kantoren ('230a-ruimte'). Voor deze specifieke onroerende zaken gelden dus specifieke wettelijke bepalingen, de zogenoemde huurregimes.

Voor woonruimte zijn de toepasselijke wettelijke bepalingen vastgelegd in de artikelen 7:232-289 BW, zie hoofdstuk 3 en 4. Voor 290-bedrijfsruimte staan deze in de artikelen 7:290-310 BW, zie hoofdstuk 5. Voor 230a-ruimte geldt het algemene deel en een bijzonder artikel, te weten artikel 7:230a BW, zie hoofdstuk 6.

Hieronder vind je de wettelijke definities van de verschillende regimes. De begrippen die van belang zijn voor een goed begrip van het schema zijn cursief.

Woonruimte is gedefinieerd in de wet, in artikel 7:233 BW:

Onder woonruimte wordt verstaan een *gebouwde onroerende zaak* voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede onroerende aanhorigheden.

290-bedrijfsruimte is ook gedefinieerd in de wet, in artikel 7:290 lid 2 BW:

2. onder bedrijfsruimte wordt verstaan:
 - a. een *gebouwde onroerende zaak* of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal

voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;

- b. een *gebouwde onroerende* zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;
 - c. een *onroerende zaak* die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.
3. Tot de in lid 2 bedoelde bedrijfsruimte worden ook gerekend de *onroerende* aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning.

230a-ruimte is negatief gedefinieerd in artikel 7:230a BW: een huurovereenkomst voor 230a-ruimte 'heeft betrekking op een *gebouwde onroerende zaak* of gedeelte daarvan en die zaak of dat gedeelte daarvan is *noch woonruimte, noch bedrijfsruimte* in de zin van deze titel (...)'.

Dus is het gehuurde geen woning en geen 290-bedrijfsruimte, maar wel een gebouwde onroerende zaak, dan valt het onder de restcategorie van 230a-ruimte.

Voorbeelden van het 230a-regime zijn kantoren, musea, sporthallen, bibliotheken, buurthuizen en tandartspraktijken. In hoofdstuk 6 wordt dit verder toegelicht.

1.3 (Semi)dwingend recht

De eerste gedachte die veel mensen krijgen bij het huurrecht is 'huurbescherming' voor de huurder. Deze gedachte is juist. Dit beschermingselement vind je terug in meerdere facetten. Enerzijds in de strekking en inhoud van de verschillende artikelen. Anderzijds in de wijze waarop de wet is vormgegeven. Een aantal van de wettelijke bepalingen die op huurovereenkomsten van toepassing zijn, is van dwingend recht (zie paragraaf 1.3.3) of van semidwingend recht (zie paragraaf 1.3.2). Dat betekent dat zo'n artikel niet zomaar door een afspraak tussen huurder en verhuurder opzij kan worden gezet. Niet alle wettelijke bepalingen in het huurrecht zijn van (semi)dwingend recht, ze kunnen ook van regelend recht zijn (zie paragraaf 1.3.1). Er bestaan de volgende mogelijkheden:

1.3.1 Regelend recht (of aanvullend recht)

Als een bepaling van regelend recht is, dan kunnen huurder en verhuurder daar in de huurovereenkomst zonder meer van afwijken.

Let goed op: wijkten partijen niet af van het regelend recht, dan is het regelend recht van toepassing.

De wettelijke bepalingen van regelend recht vullen de bepalingen van de huur-overeenkomst aan. Vandaar ook de benaming: ‘aanvullend recht’.

Het huurrecht kent tal van bepalingen die van aanvullend recht zijn. Het staat huurder en verhuurder bijvoorbeeld vrij om in een huurovereenkomst voor winkelruimte een bepaling op te nemen die onderhuur verbiedt, in afwijking van artikel 7:221 BW, op grond waarvan onderhuur in beginsel is toegestaan. Partijen zijn dan gebonden aan de huurovereenkomst en de huurder kan geen beroep doen op de wet.

Een gebruikelijke clause die onderhuur verbiedt, is opgenomen in artikel 6.1 van het ROZ-contract voor 290-bedrijfsruimte uit 2012:

Onderhuur

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

Let op: artikel 7:221 BW geldt niet voor woonruimte (hoofdstuk 3). De wettelijke bepalingen voor woonruimte kennen een apart artikel (artikel 7:269 BW), dat afwijkt van artikel 7:221 BW. Dit is een toepassing van de regeling ‘de bijzondere regel gaat voor de algemene regel’.

1.3.2 *Semidwingend recht*

Als een bepaling van semidwingend recht is, kunnen huurder en verhuurder afwijkende afspraken maken voor zover deze niet nadelig voor de *huurder* zijn. Het kan zo zijn dat de huurovereenkomst toch een bepaling kent die in strijd is met semidwingend recht. De huurder kan dan een beroep doen op die

bescherming door de betreffende clause in de huurovereenkomst te vernietigen. Deze clause is dan niet langer van toepassing. Doet de huurder dat niet, dan is de overeengekomen clause wel van toepassing. De algemene gedachte achter het huurrecht is namelijk dat de huurder de zwakkere partij is, die bescherming van de wet nodig heeft.

1.3.3 Dwingend recht

Een klein aantal bepalingen van titel 4 van Boek 7 BW is van dwingend recht. Partijen kunnen geen clauses opnemen in de huurovereenkomst die afwijken van dwingendrechtelijke wetsartikelen. Doen partijen dat toch, dan heeft een dergelijke bepaling geen werking. Zo'n bepaling is nietig.

Een voorbeeld is de bepaling dat de huurprijs van een niet-geliberaleerde woning jaarlijks met 10 procent stijgt. Dat is in strijd met de huurprijsbescherming van huurders van woonruimte (zie artikel 7:246-265 BW en hoofdstuk 4). Huurder of verhuurder kan nooit nakoming vorderen bij de kantonrechter van een met dwingend recht strijdige bepaling: de kantonrechter zal ambtshalve (dus zonder dat huurder of verhuurder hem daarop hoeft te wijzen) de bepaling buiten beschouwing laten.

In de wet is opgenomen welke artikelen van (semi)dwingend recht zijn. In Tabel 1.1 is opgenomen welke wettelijke huurrechtbepalingen voor welke huurrechtregimes van (semi)dwingend recht zijn. De tabel is niet uitputtend, maar wel handig om te raadplegen.

201:	<i>algemeen:</i> dwingend
204:	<i>woonruimte:</i> semidwingend
205:	<i>algemeen:</i> (semi)dwingend
206 lid 1 en 2:	<i>algemeen:</i> semidwingend, voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen (209)
	<i>woonruimte:</i> semidwingend
206 lid 3:	<i>algemeen:</i> semidwingend
207:	<i>algemeen:</i> semidwingend, voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen (209)
	<i>woonruimte:</i> semidwingend

208:	<i>algemeen</i> : semidwingend, voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen (209)
	<i>woonruimte</i> : semidwingend
209:	<i>algemeen</i> : semidwingend
210:	<i>woonruimte</i> : onbekend.
	<i>bedrijfsruimte</i> : regelend recht
212:	<i>algemeen</i> : tegenprestatie dwingend
215:	<i>algemeen</i> : semidwingend
	<i>woonruimte</i> : semidwingend, tenzij het de buitenzijde van het gehuurde betreft
216 lid 2:	<i>woonruimte</i> : aanvullend, wellicht semidwingend onder omstandigheden
216 lid 3:	<i>woonruimte</i> : semidwingend (242 lid 2)
217:	<i>woonruimte</i> : semidwingend (242 lid 1)
218 lid 3:	<i>woonruimte</i> : in beginsel van aanvullend recht
224 lid 2:	<i>woonruimte</i> : semidwingend
226:	<i>gebouwd onroerend enz.</i> : semidwingend
229 lid 1 en 3:	<i>woonruimte</i> : dwingend
230:	<i>woonruimte</i> : semidwingend
231 lid 1:	<i>algemeen</i> : semidwingend
230a-ruimte:	
230a:	semidwingend
Woonruimte:	
232 t/m 239:	dwingend
240:	semidwingend
241:	semidwingend
242:	dwingend
243:	semidwingend
246 t/m 265:	dwingend, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit
266:	dwingend
267:	dwingend
268:	semidwingend
269:	dwingend
270:	waarschijnlijk dwingend
271:	dwingend
272 t/m 281:	semidwingend

290-bedrijfsruimte:	
290 t/m 310:	semidwingend, behoudens goedkeuring (kan niet bij 307)

Tabel 1.1 (Semi)dwingend recht

1.4 Ontstaan huurovereenkomst

De algemene bepalingen van het BW over de totstandkoming van een overeenkomst (artikel 6:217 e.v.) en rechtshandeling (artikel 3:32 e.v.) zijn ook van toepassing op de totstandkoming van een huurovereenkomst.

De wet kent geen speciale vormvereisten voor de totstandkoming van een geldige huurovereenkomst. Een huurovereenkomst hoeft niet schriftelijk te worden vastgelegd om rechtsgeldig te zijn, dit kan ook mondeling. Het risico bij een mondelinge huurovereenkomst is natuurlijk dat het bij onenigheid lastig te bewijzen is wat er nu precies is afgesproken.

Voor de totstandkoming van een geldige huurovereenkomst is bovendien niet vereist dat partijen overeenstemming hebben bereikt over alle details. Er moet wel overeenstemming zijn over de essentialia, de voornaamste punten van de huurovereenkomst. Dit zijn bijvoorbeeld het huurobject, de huurprijs en de termijn.

Het is zelfs denkbaar dat er stilzwijgend een huurovereenkomst tot stand komt. Denk bijvoorbeeld aan een student die op een zolderkamer woont en als tegenprestatie het huis van de eigenaar opruimt en de tuin verzorgt. Juridisch gezien kun je hier betogen dat er sprake is van een huurovereenkomst. Het huurobject is bepaald (een zolderkamer) en de tegenprestatie ook (het opruimen van het huis en het onderhouden van de tuin).

In paragraaf 1.2 spraken we over de verschillende huurregimes. De wettelijke bepalingen van het toepasselijke huurregime vullen als het ware de afspraken aan die zijn neergelegd in de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder. Over de duur van de huurovereenkomst of bijvoorbeeld de opzegtermijn is in het voorbeeld hierboven van de student niets afgesproken: op dat punt zijn partijen dus aangewezen op de wettelijke bepalingen van het huurrecht.