

1 DE HUUROVEREENKOMST ALGEMEEN; BEGRIPSOMSCHRIJVING

1.1 WEL OF GEEN (HUUR)OVEREENKOMST (ART. 7:201 BW)

De huurovereenkomst is een benoemde (lees: in de wet omschreven) overeenkomst. Naast de algemene verbintenisrechtelijke regels van Boek 3 en 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn op de huurovereenkomst ook de bijzondere huurbepalingen van Boek 7 BW van toepassing. De huurovereenkomst komt, evenals iedere overeenkomst, tot stand door aanbod en aanvaarding (art. 6:217 lid 1 BW). De aanvaarding van het aanbod leidt pas tot een overeenkomst, indien de aanbieder de mededeling dat het aanbod is geaccepteerd, heeft ontvangen (art. 3:37 lid 3 BW). De aanvaarding die van het aanbod afwijkt, geldt als een nieuw aanbod, dat eerst door de andere partij moet worden aanvaard voordat een overeenkomst tot stand komt (art. 6:225 lid 1 BW). Wijkt een tot aanvaarding strekkend antwoord op een aanbod daarvan slechts op ondergeschikte punten af, dan geldt dit als een aanvaarding en komt de overeenkomst conform deze aanvaarding tot stand. Dat is alleen anders indien de aanbieder onverwijld bezwaar maakt tegen de verschillen (art. 6:225 lid 2 BW)¹ Aanbod en aanvaarding zijn meestal af te leiden uit expliciete handelingen, zoals de ondertekening van een huurverklaring.² Zij kunnen echter ook impliciet uit andere handelingen of gedragingen van de verhuurder en de huurder worden afgeleid. Of tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt, hangt derhalve mede af van hetgeen de aspirant verhuurder en de aspirant huurder over en weer hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen, in de gegeven omstandigheden, redelijkerwijs mochten afleiden.³

De aldus te herleiden wilsovereenstemming moet zijn gericht op de twee essentialia voor het aannemen van een huurovereenkomst, te weten (a) de ingebruikgeving of verstrekking van een zaak of een gedeelte daarvan tegen (b) een bepaalde tegenprestatie (art. 7:201 BW). Artikel 7:201 BW spreekt over het ‘gebruik’ van een zaak. Daarmee wordt tot uit-

1 Zie voor een toepassing hiervan op de totstandkoming van een huurovereenkomst: Ktr. Amsterdam 9 maart 2017, WR 2017, 99; Ktr. Roermond 15 februari 2017, WR 2017, 110 (geen afwijkende aanvaarding; vragen en opmerkingen over nieuwe huurovereenkomst betreffen ondergeschikte punten dan wel vragen om opheldering), bekrachtigd in: Hof Den Bosch 28 juli 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:2404.

2 Vgl. Hof Amsterdam 8 juli 2004, WR 2005, 72; Ktr. Deventer 17 april 2008, WR 2009, 35; Ktr. Zwolle 27 januari 2009, ECLI:NL:BRZLY:2009:BH7717.

3 Zie onder meer: HR 21 december 2001, NJ 2002, 60, *Van Beers/Van Daalen*; Hof Den Bosch 17 november 2009, WR 2010, 35.

drukking gebracht dat het enkele verschaffen van genot niet voldoende is om de overeenkomst als huur te betitelen. Omgekeerd is er wel sprake van een huurrelatie indien de zaak in gebruik is gegeven, maar de huurder daarvan niet het genot kan hebben ten gevolge van een aan hem toe te rekenen omstandigheid.⁴ Voor het kunnen vaststellen van een tegenprestatie moet sprake zijn van meer dan een symbolische bijdrage. Ook een enkele onkosten- of gebruiksvergoeding hoeft nog niet als tegenprestatie te worden aangemerkt. Indien geen sprake is van een voldoende tegenprestatie, kwalificeert de overeenkomst als een bruikleenovereenkomst in de zin van artikel 7A:1777 BW.⁵

Het 'duurelement' is uit de definitiebepaling van artikel 7:201 BW verdwenen. De wetgever vond een waarborg tegen eeuwigdurende huur niet nodig in verband met het correctiemechanisme van artikel 6:258 BW, dat van dwingend recht is (art. 6:250 BW). Het verbod van eeuwigdurende huur stond centraal in het arrest *TPG/Leusink*. Daarin probeerde de verhuurder tevergeefs met een beroep op dit beginsel een in de huurovereenkomst opgenomen opzeggingsverbod voor de verhuurder te doorkruisen.⁶ Van een eeuwigdurende huur was echter geen sprake, omdat de huurovereenkomst door huurder kon worden opgezegd en door verhuurder in geval van wanprestatie van huurder kon worden ontbonden. Ook de contractuele mogelijkheid tot onderverhuur en overdracht van de rechten uit de overeenkomst brachten niet mee dat sprake was van een eeuwigdurende huur. Eeuwigdurend was evenmin de huurovereenkomst die steeds als gevolg van een repeterend optierecht door de huurder kon worden verlengd, nu ook hier het optierecht met een beroep op artikel 6:258 BW kon worden doorbroken.⁷

De uit de artikelen 7:201 en 7:203 BW voortvloeiende verbintenis van de verhuurder houdt in dat de verhuurder de zaak ter beschikking stelt (en laat) van de huurder en daardoor de huurder in staat stelt de zaak te gebruiken. Het gaat daarbij om de mogelijkheid voor de huurder om de zaak feitelijk, dat wil zeggen daadwerkelijk, te gebruiken.⁸ Voor de vraag of sprake is van een huurovereenkomst, is niet nodig dat de verhuurder ook eigenaar

4 Uitgangspunt is dat degene die zich jegens de rechthebbende beroept op een recht om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, de stelplicht en bewijslast heeft met betrekking tot de feiten waaruit dat recht volgt. Zie: HR 30 juni 2017, NJ 2017, 286; HR 6 oktober 2017, RvdW 2017, 1063.

5 Zie onder meer: Ktr. (vzr.) Amsterdam 19 juli 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:6023; Ktr. (vzr.) Amsterdam 26 januari 2022, RVR 2022, 36; Hof Amsterdam 14 januari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:88.

6 HR 7 oktober 2005, NJ 2005, 530. Zie in dit verband over de kwalificatie van een timeshare-overeenkomst: HR 26 oktober 2007, WR 2008, 2/RvdW 2007, 919.

7 Hof Amsterdam 15 december 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AV3118. In gelijke zin: Hof Den Haag 28 januari 2020, RVR 2020, 21.

8 Zie voor een casus waarin het gehuurde, een gedeelte van een apotheek, slechts op bepaalde tijdstippen en onder bepaalde omstandigheden door de huurder gebruikt mocht worden (aangemerkt als huurovereenkomst): Ktr. Amersfoort (vzr.) 25 oktober 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4871.

van het huurobject of bevoegd tot verhuur is. Ook in geval van een onbevoegdlijk gesloten (onder)huur ontstaat dus nog steeds een rechtsgeldige huurovereenkomst (vergelijk art. 7:221 en 7:269 BW). Het maakt voor de kwalificatie van de overeenkomst als huurovereenkomst evenmin uit of de hoofdhuurovereenkomst tussen de eigenaar en de huurder is beëindigd.⁹ De naam van de contractuele relatie is niet doorslaggevend voor de vraag of sprake is van een huurverhouding. Dat wat als 'huur' wordt aangemerkt, hoeft geen huur te zijn, en omgekeerd wat (door partijen) niet als huur is betiteld, kan wel degelijk als een huurovereenkomst worden gekwalificeerd.¹⁰ Niet de gebruikte benaming, maar de strekking van de overeenkomst, gerelateerd aan hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, geldt als maatstaf. Zo oordeelde de Hoge Raad in zijn arrest *Semarang/Geelhoed* over de vraag of sprake was van de huur van woon- of bedrijfsruimte dat:

'(...) beslissend is hetgeen partijen (...), mede in aanmerking genomen de inrichting van het (...) verhuurde (...), omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan.'¹¹

In deze zaak kwam geen beslissende betekenis toe aan de in de huurovereenkomst opgenomen omschrijvingen 'bedrijfsruimte', 'werkatelier' en 'werkstudio'. De overeenkomst werd desondanks gekwalificeerd als een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte. In gelijke zin oordeelde de Hoge Raad in het arrest *Deko/Stift*, waarin hetzelfde criterium werd toegepast ter beantwoording van de vraag of sprake was van een 1624-(thans: 290-)bedrijfsruimte.¹² Het betrof hier de huur en verhuur van een terrein (voorheen gebruikt voor kolenopslag), dat aan drie zijden was omgeven door een betonnen keerwand. Het terrein werd onderverhuurd, waarbij onderhuurder gedurende de looptijd van de (onder)huurovereenkomst deze keerwanden had verhoogd, een voorpui en een overkapping had geplaatst. Geconfronteerd met een opzegging door hoofdhuurder voerde onderhuurder aan dat sprake was van een 1624-bedrijfsruimte, op grond waarvan hij recht had op de huurbescherming van de artikelen 7A:1624 BW (oud) en volgende. De Hoge Raad zag dat anders, want oordeelde dat de rechtbank terecht had vastgesteld dat partijen bij het aangaan van de (hoofd)huurovereenkomst niet de verhuur van een 1624-bedrijfsruimte voor ogen had gestaan.

9 HR 23 februari 2018, NJ 2018, 180 /WR 2018, 121, m.nt. E.E. van der Kamp, *RTL/KAV*.

10 HR 6 maart 1964, NJ 1964, 215, *Dorvo/Herngreen*. Toegepast in: V.zr. Rb. Rotterdam 29 april 2014, RVR 2014, 90. Zie ook: Rb. Amsterdam (v.zr.) 16 september 2019, WR 2020, 41 (overeenkomst die door partijen is aangeduid als 'bewaringsovereenkomst' werd alsnog aangemerkt als huurovereenkomst).

11 HR 24 december 1993, NJ 1994, 215. Vgl. Ktr. Den Bosch 26 maart 2009, WR 2009, 66.

12 HR 20 februari 1998, NJ 1998, 740; Ktr. Leeuwarden 29 oktober 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:6477.

In het arrest *Theole/ABN Amro* ging het om de verhuur van een sportterrein, inclusief de daarop gevestigde opstallen, waaronder een kantine.¹³ De rechtbank had, aldus de Hoge Raad, ter beantwoording van de vraag of op de huurovereenkomst de 1624-bedrijfsruimtebepalingen van toepassing waren, terecht overwogen dat het zwaartepunt van het gebruik van het gehuurde op de sportaccommodatie lag, mede gezien tegen de achtergrond van hetgeen partijen omtrent het gebruik van de onroerende zaak voor ogen stond. Dat leidde ertoe dat op de rechtsverhouding (alleen) de Huurwet (oud) van toepassing was. In het arrest *Plak/Plak*, legde de Hoge Raad dezelfde maatstaf aan ter beantwoording van de vraag of een deel van een zolderruimte met douchegelegenheid onderdeel uitmaakte van de gehuurde woonruimte. Ook in deze zaak was niet zonder meer beslissend de wijze waarop het gebruik van dit deel van de woning in de huurovereenkomst was omschreven of gekwalificeerd. Leidend was hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen had gestaan.¹⁴ In het arrest *Schena c.s./Royal Palm* stond de vraag centraal of een timeshare-overeenkomst was aan te merken als een huurovereenkomst, zodat degenen die de onroerende zaken in eigendom hadden verkregen, als verhuurder aan de huurovereenkomsten gebonden waren.¹⁵ Dit viel, aldus de Hoge Raad, niet in zijn algemeenheid te zeggen, maar hing af van alle omstandigheden van het geval. Daarbij was niet beslissend of de huurovereenkomst voor bepaalde tijd of voor onbepaalde of voor zeer lange tijd was aangegaan en evenmin of de overeenkomsten elementen bevatten op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur werd voldaan. Bepalend was of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomsten van dien aard waren dat deze in hun geheel beschouwd als huurovereenkomsten kunnen worden aangemerkt. Het oordeel van het hof, dat de feiten in onderling verband gezien zo weinig overlieten van de huuraspecten in de onderliggende overeenkomsten dat de huurbepalingen daarop niet van toepassing waren, bleef gelet op dit toetsingskader in stand.¹⁶

13 HR 22 oktober 1999, NJ 2000, 209.

14 HR 29 mei 2009, NJ 2009, 246/WR 2009, 91.

15 HR 11 februari 2011, WR 2011, 58/TvHB 2011, 8. In gelijke zin: Gerecht in Eerste Aanleg van Sint Maarten 23 augustus 2016, NJF 2016, 414.

16 Vgl. in dit verband: Hof Den Bosch 24 mei 2011, WR 2012, 35 (exploitatie van buffetten in een zaal van een cultureel centrum); Hof Arnhem 22 maart 2011, WR 2012, 34 (over de vraag of een cateringovereenkomst waarbij ruimten voor cateringactiviteiten ter beschikking werden gesteld en waar tegenover de cateraar een deel van zijn omzet moest afdragen, als een huurovereenkomst moet worden aangemerkt); Hof Den Haag 16 december 2014, TvHB 2015, 3/RVR 2015, 27 (exploitatie wasstraat ingevolge franchise- en huurovereenkomst; huurelement niet van ondergeschikte betekenis en prevaleert). Zie verder: Vzr. Rb. Den Haag 10 juli 2012, ECLI:NL:RBSGR:2012:BX2166.

In het arrest *Inscharing* stond ook (de wijze van) kwalificatie van een bijzondere overeenkomst centraal.¹⁷ In deze zaak hadden partijen een overeenkomst gesloten met betrekking tot het gebruik van percelen landbouwgrond. Tegen betaling van een vergoeding waren meerdere percelen landbouwgrond ter beschikking gesteld aan de gebruiker, zodat hierop paarden konden grazen. Partijen hadden de rechtsverhouding aangeduid als een overeenkomst van inscharing. In deze procedure ging het onder meer over de vraag of de rechtsverhouding kon worden gekwalificeerd als een pachtovereenkomst in de zin van artikel 7:311 BW. De Hoge Raad stelde voorop dat, indien de inhoud van een overeenkomst voldoet aan de omschrijving van artikel 7:311 BW, deze overeenkomst aangemerkt moet worden als pachtovereenkomst. Niet van belang is of partijen daadwerkelijk de bedoeling hadden om de overeenkomst onder de regeling van pacht te laten vallen. Van belang is of de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving van de pachtovereenkomst. Deze vraag moet worden onderscheiden van de voorvraag, namelijk welke rechten en verplichtingen partijen daadwerkelijk zijn overeengekomen. Deze voorvraag moet worden beantwoord aan de hand van de *Haviltex*-maatstaf.¹⁸ Als de rechter deze eerste vraag van uitleg heeft beantwoord, kan hij vervolgens beoordelen aan welke wettelijke omschrijving de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen. Hoewel deze zaak specifiek zag op de kwalificatie van een pachtovereenkomst, is deze wijze van kwalificatie op *alle* bijzondere overeenkomsten van toepassing, dus ook op de huurovereenkomst.¹⁹

De vraag of er wel of geen sprake is van een huurovereenkomst, is veelvuldig in de rechtspraak aan de orde geweest. Categoriegewijs kan worden gewezen op de navolgende uitspraken:

Behandelingsovereenkomst; ROA-woning; begeleidingsovereenkomst

- De huurovereenkomst, op grond waarvan aan een verslaafde in het kader van een behandelingsovereenkomst een woning in bruikleen wordt gegeven, is geen huurovereenkomst omdat het behandelelement prevaleert. Een beroep op huurbescherming gaat derhalve niet op.²⁰

17 HR 20 december 2019, NJ 2020, 43/RvdW 2020, 136, *Inscharing*.

18 HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635, m.nt. C.J.H. Brunner, *Haviltex*.

19 Zie in gelijke zin over de kwalificatie van de arbeidsovereenkomst: HR 6 november 2020, TvHB 2021, 1, m.nt. L.I.I. Verëll, *X/Gemeente Amsterdam*. Toegepast op de huurovereenkomst in onder meer: Hof Arnhem-Leeuwarden 15 juni 2021, WR 2021, 170; Hof Den Haag 13 september 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1637.

20 Pres. Rb. Den Bosch 26 november 1996, KG 1996, 387. In gelijke zin: Ktr. Maastricht 28 februari 2002 en 20 juni 2002, WR 2003, 3; Vزر. Rb. Den Haag 19 december 2002, KGK 2003, 1655.