

Huurbescherming

Het uitgangspunt van het Nederlandse recht is dat een mondelinge of schriftelijke afspraak om in ruil voor een **tegenprestatie** een **woonruimte** te mogen gebruiken een huurovereenkomst is. Bij elke huurovereenkomst geldt huurbescherming. Dat betekent onder andere dat het huurcontract voor onbepaalde tijd is. Een huurcontract met een einddatum is in principe niet toegestaan. De huurder en verhuurder kunnen daar niet van afwijken, ook niet als ze in het contract andere afspraken maken. Natuurlijk kunnen verhuurder en huurder na het afsluiten van het huurcontract het huurcontract beëindigen, maar alleen met instemming van de huurder of via de rechter met een reden die in de wet genoemd staat.

Precieze inhoud huurbescherming

De huurbescherming wordt geregeld in afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 232 tot en met 282). Deze afdeling bevat het huurrecht van woonruimte. Een aantal van deze artikelen is bedoeld om de huurder te beschermen tegen de verhuurder. Deze artikelen samen zijn de huurbescherming. De belangrijkste artikelen zijn:

- 7:271 BW; Een huurcontract mag niet tijdelijk zijn. Een normale huurovereenkomst kan niet automatisch eindigen door het verstrijken van een afgesproken tijd. De verhuurder mag het huurcontract alleen opzeggen met een reden die in de wet genoemd staat (zie artikel 7:274 BW) en de verhuurder moet de huurder een bepaalde termijn (opzegtermijn) gunnen om een andere woning te vinden.
- 7:272 lid 1 BW; Bovendien kan een huurcontract niet tegen de wil van de huurder worden opgezegd door de verhuurder zonder tussenkomst van een rechter. De rechter is een onafhankelijke derde die controleert of de verhuurder een geldige reden heeft om het huurcontract te beëindigen.
- 7:275 BW; Als een huurder uit zijn woning wordt gezet via de rechter dan kan de rechter de huurder een verhuisvergoeding toekennen die de verhuurder moet betalen. Het is gebruikelijk dat de verhuurder een vergoeding betaalt als het de verhuurder is die het huurcontract opzegt. Deze vergoeding kan oplopen tot een paar duizend euro.

Dit zijn de belangrijkste onderdelen van de huurbescherming. Voor een compleet overzicht bekijkt u afdeling 5 van boek 7 van het burgerlijk wetboek, zie [hier](#) voor het huurrecht met alle onderdelen van de huurbescherming gemarkeerd.

Uitzonderingen

Er zijn in het huurrecht ook uitzonderingen waarbij er geen of minder huurbescherming geldt. Er mag dan een tijdelijk huurcontract worden afgesloten. De vraag is wanneer de wet een uitzondering op de huurbescherming toestaat en tijdelijke huur toegestaan is. U vindt de uitzonderingen uitgebreid beschreven onder [tijdelijke huur](#).

Tabel met daarin de uitzonderingen op de huurbescherming

Uitzonderingen op huurbescherming	Hoeveel huurbescherming?
Bruikleen	Geen, want bruikleen is geen huur.
Naar aard van korte duur	Geen, artikel. 7:232 lid 2 BW schakelt afdeling 5 uit.
Leegstandwet	Artikel 15 lid 1 en artikel 16 lid 1 van de Leegstandwet schakelen artikel 232, 242, 247, 269 lid 1 en 2, 270, 271 lid 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 lid 1 en 2 en 281 van boek 7 van het BW uit. Aan artikel 271 lid 1, 2 en 3 wordt speciale werking toegekend, zie 16 lid 6 en 8 Leegstandwet.
Tussenhuur	Artikel 7:274 lid 2 BW schakelt impliciet artikel 7:271 lid 1 uit (het huurcontract kan na de verloop van een termijn aflopen).
Hospitahuur	Artikel 7:232 lid 3 schakelt artikelen 206 lid 3, 270, 271 lid 4, 272 tot en met 277 en 281 uit.
Gemeentelijk slooppand	Artikel 7:232 lid 4 BW schakelt artikelen 206 lid 3, 269 lid 1 en 2, 270, 271 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 uit.

Vormen van tijdelijke huur

Hieronder vind u een samenvatting van alle juridisch toegestane vormen van tijdelijke verhuur. Een uitgebreide beschrijving per uitzondering vindt u aan de linkerkant van deze pagina.

Een vaak gebruikte "uitzondering" op de hoofdregel dat een huurcontract niet tijdelijk mag zijn is [bruikleen](#). Dit is eigenlijk geen uitzondering op de hoofdregel maar een ontkenning dat er überhaupt sprake is van huur.

Antikraakbedrijven beroepen zich daar meestal op om korte opzegtermijnen aan te houden. De antikraakbedrijven menen dat kraakwachten zo weinig betalen voor het wonen dat er geen sprake is van huur maar van lenen met een kostenvergoeding. Bruikleencontracten worden zo vaak door antikraakbedrijven gebruikt dat deze soms "antikraakcontracten" worden genoemd. Juridisch gezien is dit niet juist, omdat het woord "antikraak" niet in de wet voorkomt. Bovendien maken antikraakbedrijven ook wel gebruik van andere uitzonderingen op de hoofdregel zoals "huur naar aard van korte duur" en de Leegstandwet, waarover hier onder meer. Voor een kraakwacht is het goed om te weten op basis waarvan de verhuurder meent een tijdelijk huurcontract of bruikleencontract af te mogen sluiten omdat dat uit kan maken voor de rechten van de kraakwacht. Voor informatie specifiek over antikraakbedrijven, zie [Over antikraakbedrijven](#).

Een belangrijke uitzondering op de huurbescherming is "[huur naar aard van korte duur](#)". Wat "huur naar aard van korte duur" is, is niet in de wet beschreven. Omdat niet duidelijk is wat huur naar aard van korte duur is heeft de rechter in de praktijk per geval besloten wat het precies betekent. Voorbeelden van "huur naar aard van korte duur" zijn hotelkamers, vakantiehuizen, pensions en wisselwoningen. Ook slooppanden, panden die gerenoveerd of verbouwd moeten worden en panden die te koop staan kunnen onder "huur naar aard van korte duur" vallen, maar daar gelden wel bepaalde eisen voor.

Een andere mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren is door gebruik te maken van een vergunning op basis van de [Leegstandwet](#). De Leegstandwet maakt een uitzondering op de huurbescherming door woningeigenaren toe te staan om hun leegstaande woning die te koop staat tijdelijk te verhuren. Dit is om het gemakkelijker te maken om een nieuw huis te kopen en te gaan wonen voordat het oude huis verkocht is. Dit is goed voor de doorstroming op de woningmarkt en het voorkomt leegstand. Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een vergunning van de gemeente nodig en de minimale verhuurtermijn is een half jaar. Voor meer informatie klik hier.

Een ander uitzondering is [tussenhuur](#). Bij tussenhuur verhuurt de verhuurder de woning tijdelijk met de bedoeling om er later zelf te gaan wonen of weer te gaan wonen. Een verhuurder mag ook een huurder de gelegenheid geven om terug te komen en een andere huurder een tijdelijke huurcontract aanbieden. Om het de verhuurder of de eerste huurder niet onmogelijk te maken om later weer in de woning te gaan wonen is de huurbescherming voor tussenhuurders beperkt. Om meer precies te zijn: de huurovereenkomst mag tijdelijk zijn.

Een andere uitzondering zijn **gemeentelijke slooppanden**. Deze uitzondering lijkt op “huur naar zijn aard van korte duur”. Gemeenten hebben bijna geen woningbezit meer dus deze uitzondering zal niet vaak meer voorkomen.

Een andere vorm van tijdelijk huren is een zogenaamd **campuscontract** voor studenten. De wet geeft verhuurders de mogelijkheid om het huurcontract te beëindigen zodra de student is afgestudeerd om ruimte te maken voor nieuwe studenten.

Een laatste uitzondering is de **hospitahuur**. Hospitahuur betekent dat men bij de hoofdbewoner in een woning woont en in die woning een kamer huurt. Hier is bijvoorbeeld sprake van in het geval van studenten die in een gastgezin wonen. De huurder kan zich de eerste negen maanden niet beroepen op huurbescherming.

Mocht de verhuurder het huurcontract niet kunnen beëindigen en dit leidt tot een schrijnende situatie dan heeft een rechter nog de mogelijkheid om een uitzondering te maken op de wet. Dit heet de “**redelijkheid en billijkheid**”. De rechter zal deze uitzondering op de wet niet vaak gebruiken. Dit zal alleen voorkomen als het "oneerlijk" zou zijn als de huurder zou kunnen blijven wonen.

Toch huurbescherming bij tijdelijke huurovereenkomst Leegstandswet aan gezin met minderjarige kinderen!

14 aug. 2012

Tijdelijke huurovereenkomst Leegstandwet en beroep op artikel 8 EVRM

Huurder heeft bij verhuur van een woning via de Leegstandwet in beginsel geen recht op huurbescherming. Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden (dit geldt niet als de huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd; verhuurder kan dan alleen opzeggen tegen het einde van de bepaalde tijd). Bij de opzegging hoeft verhuurder geen opzeggrond te vermelden.

Begin 2011 heeft Rechtbank Haarlem geoordeeld dat de huurovereenkomst Leegstandwet niet zo maar kan worden opgezegd als het gaat om een gezin met minderjarige kinderen.

In deze zaak www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BP1886 heeft verhuurder de huurovereenkomst Leegstandwet opgezegd. Huurder weigert te vertrekken uit de woning en beroept zich op artikel 8 EVRM, eerbiediging van haar gezinsleven en haar huis. Ze heeft er alles aan gedaan om andere woonruimte te vinden, maar tot op heden is dit niet gelukt. Bij familie kan ze ook niet terecht.

De vraag die aan de rechter werd voorgelegd is in hoeverre het beroep op artikel 8 EVRM – een ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privéleven, zijn gezinsleven, zijn huis- kans van slagen heeft.

In 1987 is door de Hoge Raad geoordeeld dat een recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer moet worden aanvaard dat naar zijn inhoud mede wordt bepaald door artikel 8 EVRM, waarvan moet worden aangenomen dat het ook werking heeft tussen burgers onderling.

In dit geval ging het om een rechtsverhouding tussen een particulier en een woningbouwstichting.

De kantonrechter dient in dit geval de wederzijdse belangen van partijen af te wegen. De afweging die hierbij gemaakt dient te worden is of de opzegging van de huurovereenkomst redelijkerwijs noodzakelijk is om het beoogde doel te bereiken, en of deze proportioneel is in verhouding met het te bereiken doel.

De kantonrechter is in deze zaak van mening dat de gevraagde voorziening redelijkerwijs noodzakelijk is om het door haar beoogde doel te bereiken, maar dat deze desondanks niet proportioneel is in verhouding met het te bereiken doel. De gevraagde voorziening kan slechts worden toegewezen onder de voorwaarde dat de woningbouwstichting (tijdelijke) vervangende woonruimte dan wel opvang biedt.

Bij verhuur aan een gezin met minderjarige kinderen dient verhuurder dus rekening te houden met de mogelijkheid dat huurder een beroep doet op artikel 8 EVRM als huurder geen ander onderdak kan krijgen. Er is te weinig jurisprudentie om te kunnen stellen dat een beroep op artikel 8 EVRM altijd stand houdt.