

## Huur ik nou wel of niet?

Dat zal de huurder gedacht hebben in de uitspraak die ik hierna kort bespreek ([Uitspraak](#)).

Wanneer is er eigenlijk sprake van huur? De wet zegt daarover in artikel 7:201 BW:

*“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.”*

Oftewel, wil er sprake zijn van een huurovereenkomst dan moet er zijn voldaan aan twee vereisten:

1. Het gebruik verschaffen door verhuurder van (een gedeelte van) een zaak;
2. Huurder moet een tegenprestatie voldoen voor het gebruik.

Die tegenprestatie mag overigens een betaling in natura zijn en hoeft dus niet per sé geld te betreffen (mits voldoende bepaalbaar).

Wordt niet voldaan aan de vereisten of is slechts één van de vereisten van toepassing, dan is er geen sprake van een huurovereenkomst.

In de uitspraak die als bijlage bij deze blog zit was het volgende aan de hand.

Een bedrijfshal werd in november 2012 verkocht aan een koper. In de koopovereenkomst was opgenomen dat de bedrijfshal niet was verhuurd of anderszins bij een ander in gebruik was.

Op een gegeven moment meldt zich iemand bij de koper en stelt dat hij de bedrijfshal huurt. De huurder wordt de toegang tot de bedrijfshal ontzegd, gelet op de verkoop.

De huurder start daarop een kortgedingprocedure en vordert de nakoming van de (gestelde) huurovereenkomst die ingevolge artikel 7:226 BW is overgegaan op de koper (als nieuwe verhuurder van de huurder).

De koper stelt dat er geen sprake is van verhuur onder verwijzing naar het gestelde in de koopovereenkomst.

### Waar gaat het fout?

De huurder stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een huurovereenkomst en onderbouwt deze stelling slechts met het overleggen van een huurovereenkomst. De huurder legt geen stukken over waaruit volgt dat er huur wordt betaald<sup>[1]</sup>.

Daarnaast is er nog een discussie over het wel of niet gebruiken van de hal door de huurder, maar de kern is het bewijs dat door de huurder wordt overgelegd.

De voorzieningenrechter oordeelt dat de enkele omstandigheid dat er een huurovereenkomst op schrift is gesteld onvoldoende is om tot het oordeel te komen dat er dus ook sprake is van een huurovereenkomst<sup>[2]</sup>.

Er moet immers zijn voldaan aan de voorwaarden van artikel 7:201 BW: (1) gebruik en (2) tegenprestatie.

Daarbij speelt ook nog eens dat het een kort geding betreft en een kort geding is in principe alleen bedoeld voor die zaken waar voldoende duidelijk is hoe bepaalde feiten liggen.

Discussie over de vraag of er sprake is van een huurovereenkomst, de kern van je vordering, is dan zeer onprettig.

Temeer omdat de voorzieningenrechter pas tot een toewijzend oordeel komt indien volgens de rechter met voldoende zekerheid vaststaat dat er sprake is van een huurovereenkomst en een bodemrechter naar alle waarschijnlijkheid tot eenzelfde oordeel komt.

Oftewel, start je een (kort geding) procedure? Wees dan op alles voorbereid. Dus ook, al klinkt het zo simpel, je betalingsoverzicht meenemen.

**Michel Visser (visser@m2advocaten)**

---

<sup>[1]</sup> Daarover bestaat discussie. Er zijn wel betalingen gedaan, maar deze kunnen op 'van alles' zien, bijvoorbeeld uit hoofde van een andere contractuele relatie tussen partijen.

<sup>[2]</sup> Dit zal de voorzieningenrechter eerst moeten toetsen voordat hij überhaupt over een eventuele nakoming van de huurovereenkomst kan nadenken. En daarmee aan het toewijzen van de vordering van de huurder.