

Koop breekt geen huur of toch wel?

Stel, je wilt je woning verhuren omdat deze nog niet is verkocht. De woning staat anders leeg en door middel van de tijdelijke verhuur kun je ondertussen wat kosten dekken.

Het standaard advies van een advocaat zou in ieder geval moeten inhouden: "Pas op!". Tenminste als je aan het einde van de rit, bij de verkoop van de woning, niet met een huurder opgescheept wil zitten.

Uitgangspunt ingevolge artikel 7:226 BW is namelijk: Koop breekt geen huur.

Oftewel: de huurder mag blijven zitten.

Het kan echter zo zijn dat wanneer je expliciet met de huurder bent afgesproken dat deze vertrekt bij verkoop van de woning de huurder er toch uit moet.

Een voorbeeld

De rechtbank Den Bosch oordeelde laatst over de volgende situatie ([Uitspraak Den Bosch 2 mei 2013](#)):

Een woning stond in de verkoop. Omdat de woning maar niet werd verkocht besloot de eigenaar de woning (tijdelijk) te verhuren, totdat de woning was verkocht. De huurder is ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst kenbaar gemaakt dat de woning blijvend in de verkoop stond en de huur dus tijdelijk werd aangegaan.

Tegen het einde van de oorspronkelijke huurperiode (30 april 2013) werd de woning verkocht en aansluitend heeft de eigenaar aan de huurder medegedeeld:

"Hierbij bevestigen wij, zoals op 6 februari 2013 telefonisch medegedeeld, dat wij per 30 april 2013 de tussen partijen gesloten huurovereenkomst van verhuur en huur van de woning aan [adres] te [plaats] d.d. 19 april 2012 beëindigen. Beëindiging van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 1 lid 1.1 "Duur van de overeenkomst eindigend op 30 april 2013". Wij gaan er derhalve van uit dat u uiterlijk 30 april 2013 de woning zult opleveren."

U raadt het al: De huurder weigerde te ontruimen en deed een beroep op de huurbescherming.

De eigenaar zag zich daarop genoodzaakt om een kortgedingprocedure te starten waarin de ontruiming van het gehuurde werd gevorderd.

De eigenaar stelt in dat verband dat er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is^[1].

De eigenaar voert daartoe aan:

- beide partijen waren ervan op de hoogte dat de woning te koop stond en dat hij de intentie had om de woning vrij van huur te verkopen.
- de woning werd verhuurd om kraak tegen te gaan en de maandlasten te drukken in afwachting van de op handen zijnde verkoop van de woning.
- de eigenaar was niet op de hoogte van de intenties van de huurder om de woning voor langere tijd te bewonen. Was hij dat wel geweest, dan had hij de woning niet verhuurd.

De huurder voert, kort weergegeven, aan dat er geen sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is, omdat hij vóór het aangaan van de huurovereenkomst uitdrukkelijk kenbaar heeft gemaakt dat hij de woning voor een langere periode (dan 1 jaar) wenste te huren.

De juridische benadering

De vraag of er sprake is van een overeenkomst naar zijn aard van korte duur is (artikel 7:232 lid 2 BW) relevant, omdat dit bepalend is voor het antwoord op de vraag of de huurbeschermingsregels op de huurovereenkomst van toepassing zijn en daarmee of de huurovereenkomst zomaar kan worden beëindigd wegens de verkoop van de woning.

Voor het antwoord op de vraag of er sprake is van huur die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, moet worden gekeken naar:

- de aard van het gehuurde;
- de aard van het gebruik van het gehuurde, in combinatie met de bedoelingen van partijen bij het aangaan van de overeenkomst;
- de effectuering van die bedoelingen; en
- de duur van het gebruik van het gehuurde.

Gelet op de wettekst en de wetsgeschiedenis past het voorts, vanwege het ontbreken van huurbescherming, terughoudend te zijn bij het aannemen van het bestaan van een dergelijke huurovereenkomst. De huurder van een woning dient nu eenmaal goed beschermd te zijn, het is immers je onderdak.

Het oordeel van de rechter

De rechter is het met de verhuurder eens. De ontruiming van het gehuurde werd dan ook bevolen.

De rechter achtte de volgende omstandigheden van belang:

- 1.) Ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst wist de huurder dat de woning slechts tijdelijk beschikbaar zou zijn.
- 2.) De huurder wist dat de woning te koop stond.

De huurder stelde nog dat zijn bedoeling bij het aangaan van de overeenkomst niet was het gehuurde voor korte tijd te huren. Dit had hij ook kenbaar gemaakt aan de makelaar, onder andere in e-mails verzonden voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst.

De huurder kon echter niet aantonen dat de eigenaar hiermee akkoord was gegaan of hiermee bekend was.

Een akkoordverklaring met verhuur voor langere tijd kon niet worden afgeleid uit de reactie van de makelaar aan de huurder.

De rechter overweegt in dit verband nog dat de huurder, ondanks het ontbreken van een uitdrukkelijke akkoordverklaring, wel een huurovereenkomst heeft ondertekend waarin uitdrukkelijk is opgenomen dat huurovereenkomst eindigt op 30 april 2013. Als de huurder voor onbepaalde tijd wilde huren had hij naar het oordeel van de rechter dat op dat moment duidelijk kenbaar moeten maken en met een korte termijn niet moeten instemmen.

3.) De huurder wist ook dat de woning na het sluiten van de huurovereenkomst te koop bleef staan. Ten tijde van de huurovereenkomst heeft zelfs nog minimaal één bezichtiging door een mogelijk geïnteresseerde koper plaatsgevonden.

Naar het oordeel van de kantonrechter is er in de gegeven omstandigheden, waarbij het - voor beide partijen - onmiskenbaar ging om een tijdelijke c.q. in tijd beperkte bewoning van een voor de verkoop bestemde woning, die al enige jaren in de verkoop stond, aanleiding om te oordelen dat er sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

Daarbij overweegt de rechter nog expliciet dat de huurder op de hoogte was van de intenties en omstandigheden van de eigenaar en dat de huurprijs - hoewel niet uitzonderlijk laag - lang niet kostendekkend was voor de eigenaar. En daarnaast was van belang dat er zelfs geen sprake was geweest van een verlenging.

Ook de stelling van de huurder dat geen sprake is van een vergunning op grond van de Leegstandwet of een diplomatenclausule, maakte het oordeel van de rechter niet anders. De eigenaar had aangevoerd dat hem diverse keuzes openstonden en dat de keuze voor verhuur voor korte duur hem vrijstond. De rechter was het hiermee eens.

Tot slot.

Ik hecht er aan op te merken dat de eigenaar voor een deel geluk heeft gehad. Er is namelijk niet zomaar sprake van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. Dit wordt zeer terughoudend getoetst.

De reden dat ik deze uitspraak graag bespreek is om:

(1) aan te geven dat het moeite waard kan zijn om u deugdelijk te laten adviseren indien u van plan bent te gaan verhuren op een wijze als hiervoor geschetst. Een deugdelijk opgestelde overeenkomst zou namelijk kunnen voorkomen dat het tot een (moeilijke) procedure komt.

De verhuurder heeft thans weliswaar gewonnen, maar daar zijn waarschijnlijk ook de nodige (procedure)kosten voor gemaakt.

(2) aan te geven dat ook wanneer er is verhuurd ten tijde van een verkoop en het tot problemen komt met de huurder, het niet per sé een verloren zaak hoeft te zijn.

Vragen? Ik hoor het graag.

Michel Visser (**visser@m2advocaten.nl**)

[1] Nu de overeenkomst van korte duur is, zijn de huurbeschermingsregels niet van toepassing (artikel 7:232 lid 2 BW). De eigenaar was dus niet gehouden de wettelijke opzegtermijn in acht te nemen, noch diende hij een wettelijke opzeggingsgrond in zijn brief te vermelden. De overeenkomst eindigt op 30 april a.s. van rechtswege.