

WR 2022/135

Huurprijs woonruimte - zelfstandige of onzelfstandige woonruimte - tijdelijke verhuur: art. 7:249 lid 2 BW van toepassing bij onzelfstandige woonruimte; geen verlengde toetsingsperiode aanvangshuurprijs onzelfstandige woonruimte met huurovereenkomst van meer dan twee jaar en maximaal vijf jaar

Rb. Amsterdam 24-05-2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3214, m.nt. T. de Nijs

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum	24 mei 2022
Magistraten	Mr. B. Brokkaar
Zaaknummer	9523785
Noot	T. de Nijs
JCDI	JCDI:ADS672148:1
Vakgebied(en)	Civil recht algemeen (V) Huurrecht / Algemeen Huurrecht / Huur van woonruimte Huurrecht / Huurprijzen
Brondocumenten	ECLI:NL:RBAMS:2022:3214, Uitspraak, Rechtbank Amsterdam, 24-05-2022
Wetgeving	Art. 7:249 lid 1-2 BW en 7:271 lid 1 BW

Essentie

Huurprijs woonruimte - zelfstandige of onzelfstandige woonruimte - tijdelijke verhuur: art. 7:249 lid 2 BW van toepassing bij onzelfstandige woonruimte; geen verlengde toetsingsperiode aanvangshuurprijs onzelfstandige woonruimte met huurovereenkomst van meer dan twee jaar en maximaal vijf jaar

Samenvatting

De huurster van een onzelfstandige woonruimte met een huurovereenkomst voor de duur van 25 maanden heeft haar verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs zeven maanden na aanvang van de huurovereenkomst ingediend. Dit verzoek is volgens de kantonrechter te laat ingediend. Art. 7:249 lid 2 BW bepaalt dat de huurder (die voor de eerste maal een bepaalde woonruimte huurt op grond van een overeenkomst voor de duur van twee jaren of korter als bedoeld in art. 7:271 lid 1 tweede volzin, BW) dit kan doen tot uiterlijk zes maanden na afloop van die huurovereenkomst. Met deze verwijzing naar art. 7:271 lid 1 tweede volzin BW wordt volgens de kantonrechter ook bedoeld op overeenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte voor de maximale duur van twee jaar, echter de verwijzing heeft geen betrekking op overeenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte met een duur van langer dan twee jaar.

In de tweede volzin van art. 7:271 lid 1 BW wordt de duur van twee jaar of korter alleen gebruikt met betrekking tot de huur van zelfstandige woonruimte. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat het doel van art. 7:249

lid 2 BW is om huurders te beschermen tegen misbruik van deze regeling als een standaard proeftijd bij huurovereenkomsten die voor langere tijd zijn beoogd. Tegen die achtergrond valt niet in te zien waarom art. 7:249 lid 2 BW niet ook betrekking heeft op huurovereenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte. Uit de wetsgeschiedenis bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015 blijkt ook niet dat de wetgever bedoeld heeft om huurders van onzelfstandige woonruimte deze bescherming te onthouden. Een redelijke uitleg van art. 7:249 lid 2 BW brengt dan ook mee dat dit tevens van toepassing is op onzelfstandige woonruimte.

Art. 7:249 lid 2 BW geldt niet voor huurovereenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte die zijn aangegaan voor de duur van meer dan twee en maximaal vijf jaar, aangezien de verlengde termijn om de huurcommissie de aanvangshuurprijs te laten toetsen in dat artikel duidelijk is beperkt tot huurovereenkomsten die (voor het eerst) zijn aangegaan voor een bepaalde duur van twee jaar of korter. Dat geldt volgens de kantonrechter temeer nu uit de wetsgeschiedenis niet blijkt dat enige afweging is gemaakt over een dergelijk lange toetsingsperiode. De omstandigheid dat het voorgaande in het onderhavige geval - waarin een huurovereenkomst is aangegaan voor 25 maanden - tot een ongerijmdheid leidt, is onvoldoende om van de (op dit punt) duidelijke wettekst af te wijken.

Huurster kan geen beroep doen op art. 7:249 lid 2 BW en had op grond van art. 7:249 lid 1 BW tot uiterlijk zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de huurcommissie kunnen verzoeken om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Partij(en)

Eiseres in conventie, verweerster in voorwaardelijke reconventie:

Stichting Volkshuisvesting Utrecht, gevestigd te Nieuwegein

Gemachtigde:

mr. L.A. Drenth

tegen

Gedaagde in conventie, eiseres in voorwaardelijke reconventie:

X., wonende te Amsterdam

Gemachtigde:

G.C. Zijlstra

Uitspraak

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter Amsterdam) 24 mei 2022

(...)

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1

Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast.

1.1

X. [X. wordt hierna Huurster genoemd, red.] huurde met ingang van 1 augustus 2019 op basis van een schriftelijke huurovereenkomst van SVU een onzelfstandige woonruimte aan de [adres] in Amsterdam (hierna: de woning).

1.2

De overeengekomen huurtermijn was 25 maanden, zodat de huurovereenkomst op 31 augustus 2021 zou eindigen.

1.3

De huurprijs voor de woning bedroeg € 346,50 per maand.

1.4

Huurster heeft op 28 februari 2020 aan de huurcommissie verzocht om de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs te beoordelen. De voorzitter van de huurcommissie heeft bij uitspraak van 12 mei 2021 geoordeeld dat de overeengekomen huurprijs niet redelijk is, het puntenaantal van de woning vastgesteld op 133 en geoordeeld dat bij dit puntenaantal een huurprijs van € 281,47 per maand vanaf 1 augustus 2019 redelijk is.

1.5

SVU heeft op 31 mei 2020 verzet ingesteld tegen deze uitspraak.

1.6

De huurovereenkomst is op verzoek van Huurster geëindigd op 30 september 2020.

1.7

Bij uitspraak van 5 juli 2021 heeft de huurcommissie het verzet van SVU ongegrond verklaard (hierna: de uitspraak van de huurcommissie).

1.8

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur staat onder meer het volgende vermeld:

“(…)

3.2.3

Toetsen aanvangshuurprijs huurcommissie

De aanvangshuurprijs van tijdelijke huurcontracten kan worden getoetst door de Huurcommissie. Dit kan op dit moment tot uiterlijk zes maanden na afloop van de voor de eerste maal aangegane tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimtes van maximaal twee jaar, en tot uiterlijk zes maanden na afloop van de voor de eerste maal aangegane tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimtes,

met dien verstande dat een maximale termijn van twee en een half jaar vanaf het aangaan van de huurovereenkomst wordt gehanteerd voor onzelfstandige woonruimtes, ook wanneer de huur langer dan die periode duurt, zie artikel 7:249 lid 2 BW. (...)"

Vordering en verweer in conventie

2

SVU vordert dat de kantonrechter, voor zover mogelijk bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis,

primair

- i. de aangevallen uitspraak van de huurcommissie vernietigt, althans voor vervallen verklaart;
- ii. voor recht verklaart dat Huurster het verzoek tot toetsing van de aanvangshuur te laat bij de huurcommissie heeft ingediend;
- iii. voor recht verklaart dat aan Huurster niet het recht toekwam om de huurprijs per aanvang van de huurovereenkomst te laten toetsen op grond van artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en de huurcommissie ten onrechte de huurprijs heeft getoetst;
- iv. voor recht verklaart dat de in de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs, te verhogen op basis van de daarvoor geldende regels, de geldende huurprijs is;

subsidiar

de aangevallen uitspraak van de huurcommissie vernietigt, althans voor vervallen verklaart;

voor recht verklaart dat de buitenruimte met zes punten dient te worden gewaardeerd en de huurprijs dienovereenkomst vaststelt;

primair en subsidiair

Huurster veroordeelt in de proceskosten en de kosten van de procedure bij de huurcommissie ten bedrage van € 700 aan leges.

3

SVU stelt primair dat de huurcommissie het verzoek van Huurster (zie 1.4) ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard. Op grond van artikel 7:249 lid 1 BW dient een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs binnen zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst te worden ingediend. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 augustus 2019, zodat het verzoek van Huurster aan de huurcommissie van 28 februari 2020 te laat is ingediend. Volgens SVU is artikel 7:249 lid 2 BW in dit geval niet van toepassing. Als dit artikel al geldt bij verhuur van onzelfstandige woonruimte - hetgeen volgens SVU niet het geval is - dan is dit alleen het geval bij verhuur voor een periode van 2 jaar of korter. Daarvan is in dit geval geen sprake, aangezien de huurovereenkomst is aangegaan voor 25 maanden. Aan inhoudelijke toetsing van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs kan dan ook niet worden toegekomen. Voor zover dat anders is, stelt SVU subsidiair dat de huurcommissie ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de buitenruimte waaraan volgens het Beleidsboek Waardering Onzelfstandige Woonruimte van de huurcommissie zes punten dienen te worden toegekend, aldus steeds SVU.

4

Huurster stelt zich op het standpunt dat artikel 7:249 lid 2 BW ook geldt voor tijdelijke overeenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte met een maximale duur van vijf jaar. Huurster beroept zich daarbij, kort gezegd, op de memorie van toelichting bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015, waarin niet wordt ingegaan op het verschil tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Pas daarna werd bepaald wat de maximaal toegestane duur van tijdelijke huurovereenkomsten zou worden, uiteindelijk voor zelfstandige

woonruimte bepaald op twee jaar en voor onzelfstandige woonruimte bepaald op vijf jaar. Dit betekent volgens Huurster niet dat de wetgever heeft beoogd dat alleen huurders van onzelfstandige woonruimte met een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar gebruik kunnen maken van de verlengde toetsingsperiode (en huurder van onzelfstandige woonruimte met een tijdelijke huurovereenkomst met een duur langer dan twee en korter dan vijf jaar dus niet). Huurster beroept zich verder op de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur (zie 1.8).

Vordering en verweer in voorwaardelijke reconventie

5

Huurster vordert, voor het geval de kantonrechter tot het oordeel komt dat zij niet te laat was met haar verzoek aan de huurcommissie tot toetsing van de aanvangshuurprijs, betaling van € 910,42, met veroordeling van SVU in de proceskosten.

6

Aan deze vordering legt Huurster ten grondslag dat de huurcommissie de huurprijs van de woning per 1 augustus 2019 heeft vastgesteld op € 281,47 per maand. Dat betekent dat zij over de periode tot en met 30 september 2020 € 910,42 teveel aan huur heeft betaald.

7

SVU voert verweer dat bij de beoordeling aan de orde zal komen.

Beoordeling

in conventie

8

Nu SVU op grond van artikel 7:262 lid 1 BW tijdig is opgekomen tegen de uitspraak van de huurcommissie (zie 1.4), is de uitspraak van de huurcommissie komen te vervallen en dient de kantonrechter te beslissen over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Van vernietiging van de uitspraak van de huurcommissie kan daarom geen sprake zijn, zodat de daartoe strekkende vordering van SVU onder 2 i zal worden afgewezen.

9

De kantonrechter dient dus te beslissen of Huurster haar verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs tijdig heeft ingediend en, als dat het geval is, of de overeengekomen huurprijs van € 346,50 redelijk was.

10

Op grond van artikel 7:249 lid 1 BW kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een met betrekking tot een bepaalde woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. In afwijking daarvan, bepaalt artikel 7:249 lid 2 BW dat de huurder (die voor de eerste maal een bepaalde woonruimte huurt op grond van een overeenkomst voor de duur van twee jaren of korter als bedoeld in artikel 7:271 lid 1, tweede volzin, BW) dit kan doen tot uiterlijk zes maanden na afloop van die huurovereenkomst.

11

Partijen twisten over de vraag op welke overeenkomsten met deze verwijzing naar artikel 7:271 lid 1, tweede volzin, BW wordt bedoeld:

- alleen op overeenkomsten met betrekking tot zelfstandige woonruimte voor de maximale duur van twee jaar (zoals SVU primair heeft betoogd);
- of ook op overeenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte voor de maximale duur van twee jaar (zoals SVU subsidiair heeft betoogd);
- of ook op overeenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte met een duur langer dan twee jaar en van maximaal vijf jaar (zoals Huurster heeft betoogd).

12

Op het eerste gezicht is niet duidelijk welke overeenkomsten de wetgever voor ogen heeft gehad met deze verwijzing. In de tweede volzin van artikel 7:271 lid 1 BW - waarnaar artikel 7:249 lid 2 BW verwijst - wordt de duur van twee jaar of korter alleen gebruikt met betrekking tot de huur van zelfstandige woonruimte. Dit lijkt er op te duiden dat artikel 7:249 lid 2 BW alleen geldt met betrekking tot zelfstandige woonruimte. Aan de andere kant blijkt uit de wetsgeschiedenis dat het doel van artikel 7:249 lid 2 BW is om huurders te beschermen tegen misbruik van deze regeling als een standaard-proeftijd bij huurovereenkomsten die voor langere tijd zijn beoogd. Tegen die achtergrond valt, anders dan SVU heeft betoogd, niet in te zien waarom artikel 7:249 lid 2 BW niet ook betrekking heeft op huurovereenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte. Uit de wetsgeschiedenis bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015 - op basis waarvan artikel 7:271 BW is ingevoerd en artikel 7:249 BW is gewijzigd - blijkt ook niet dat de wetgever bedoeld heeft om huurders van onzelfstandige woonruimte deze bescherming te onthouden (vgl. *Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II* 2017/251). Een redelijke uitleg van artikel 7:249 lid 2 BW brengt dan ook mee dat dit tevens van toepassing is op onzelfstandige woonruimte.

13

Huurster kan echter niet worden gevolgd in haar standpunt dat artikel 7:249 lid 2 BW ook dient te gelden voor huurovereenkomsten met betrekking tot onzelfstandige woonruimte die zijn aangegaan voor de duur van meer dan twee en maximaal vijf jaar, aangezien de verlengde termijn om de huurcommissie de aanvangshuurprijs te laten toetsen in dat artikel duidelijk is beperkt tot huurovereenkomsten die (voor het eerst) zijn aangegaan voor een bepaalde duur van twee jaar of korter. Dat geldt temeer nu uit de wetsgeschiedenis niet blijkt dat enige afweging is gemaakt over een dergelijk lange toetsingsperiode die - naar SVU terecht heeft aangevoerd - tot onzekerheid en bewijsproblemen kan leiden als er onderhoudsgebreken spelen. Aan Huurster kan worden toegegeven dat het voorgaande in het onderhavige geval - waarin een huurovereenkomst is aangegaan voor 25 maanden - tot een ongerijmdheid leidt, maar die omstandigheid is onvoldoende om van de (op dit punt) duidelijke wettekst af te wijken.

14

Dat in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur (kort gezegd) staat vermeld dat thans op basis van artikel 7:249 lid 2 BW de aanvangshuurprijs voor onzelfstandige woonruimtes, aangegaan voor de duur van meer dan twee en maximaal vijf jaar, tot uiterlijk twee en een half jaar na het aangaan van de huurovereenkomst kan worden getoetst door de huurcommissie (zie 1.8 hiervoor), maakt het voorgaande niet anders. Een dergelijke uitleg valt evenmin te rijmen met de tekst van artikel 7:249 lid 2 BW, waarin staat vermeld dat de huurcommissie kan worden verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs tot uiterlijk zes maanden *na afloop van* de huurovereenkomst. Artikel 7:249 lid 2 BW kan dan ook alleen van toepassing zijn, als de huurovereenkomst na twee jaar of korter is geëindigd.

15

De conclusie is dan ook dat Huurster geen beroep kan doen op artikel 7:249 lid 2 BW en dus op grond van de 7:249 lid 1 BW tot uiterlijk zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de huurcommissie had kunnen verzoeken om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Dat betekent dat het verzoek van Huurster van 28 februari 2020 te laat was en dat de vordering van SVU onder 2 ii met een daartoe strekkende verklaring voor recht toewijsbaar is. SVU heeft niet toegelicht welk zelfstandig belang zij daarnaast heeft bij toewijzing van de vordering onder 2 iii - om voor recht te verklaren dat aan Huurster niet het recht toekwam om de huurprijs per aanvang van de huurovereenkomst te laten toetsen op grond van artikel 7:249 BW en de huurcommissie ten onrechte de huurprijs heeft getoetst - zodat deze vordering zal worden afgewezen.

16

De kantonrechter komt op grond van het voorgaande niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van de vraag of de overeengekomen huurprijs redelijk is. De vordering onder 2 iv) - om voor recht te verklaren dat de in de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs (te verhogen op basis van de daarvoor geldende regels) de geldende huurprijs - is daarom eveneens toewijsbaar.

17

Nu de kantonrechter de uitspraak van de huurcommissie niet kan vernietigen (zie onder 8 hiervoor), bestaat geen aanleiding om Huurster te veroordelen in de kosten van de procedure bij de huurcommissie. Huurster wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van de procedure bij de kantonrechter.

18

Aan de beoordeling van de subsidiaire vorderingen wordt niet toegekomen.

voorwaardelijke reconventie

19

De eis in reconventie is voorwaardelijk ingesteld. Uit hetgeen in conventie is overwogen, vloeit voort dat de voorwaarde niet is vervuld zodat op de vordering in reconventie geen beslissing hoeft te worden gegeven.

BESLISSING

De kantonrechter:

in conventie

verklaart voor recht dat het verzoek van Huurster bij de huurcommissie tot toetsing van de aanvangshuurprijs te laat is ingediend;

verklaart voor recht dat de tussen partijen in de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs, eventueel verhoogd op basis van de daarvoor geldende regels, de geldende huurprijs was;

veroordeelt Huurster in de proceskosten, tot op heden aan de zijde van SVU begroot op

exploot € 123,60

salaris € 248,00 (2 punten x tarief € 124,00)

griffierecht € 126,00

totaal € 497,60, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt Huurster in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 62 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af;

in reconventie

verstaat dat de vordering geen behandeling behoeft.

Noot

Auteur: T. de Nijs

Noot

Het gaat in deze uitspraak over de vraag of een huurder van onzelfstandige woonruimte met een tijdelijk huurcontract voor een periode van 25 maanden tijdig is met zijn verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs: te weten zeven maanden na aanvang huur. Hierover bestaat nog niet zoveel rechtspraak en de rechtspraak die erover is verschenen, is niet eensluidend.

Toetsing aanvangshuurprijs

Artikel 7:249 lid 1 BW bepaalt dat een huurder de overeengekomen huurprijs van een voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst door de huurcommissie kan laten toetsen door daartoe een verzoek in te dienen tot uiterlijk zes maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst. Voor tijdelijke huurovereenkomsten in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW geldt vanaf 1 juli 2016^[1] in lid 2 een afwijkende termijn. Lid 2 luidt:

“In afwijking van lid 1 kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na afloop van een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 7:271 lid 1, tweede volzin, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen prijs.” ^[2]

Het verschil zit hem dus in het einde van de termijn. Normaliter moet een huurder binnen zes maanden *na aanvang* van de huurovereenkomst de huurprijs laten toetsen. Huurders met een tijdelijk huurcontract in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW kunnen de huurprijs daarentegen nog tot zes maanden *na afloop* van de huurovereenkomst laten toetsen. De gedachtegang hierachter is dat de wetgever wilde voorkomen dat verhuurders tijdelijke huurcontracten zouden gaan gebruiken als een soort proeftijd.^[3] Een huurder zou dan feitelijk het recht worden ontnomen om zijn huurprijs te laten toetsen, omdat hij daarmee mogelijk zijn kans op verlenging van zijn contract zou verspelen. Dit wordt voorkomen door de huurder de kans te geven pas na afloop van het tijdelijke contract de huurcommissie te verzoeken de aanvangshuurprijs te toetsen.

Is er een verschil bij verhuur van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte?

Onduidelijk is echter welke tijdelijke contracten concreet worden bedoeld met de verwijzing naar artikel 7:271 lid 1 BW. Gaat het om tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte of ook om tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte? En maakt het dan nog verschil welke huurperiode is overeengekomen? Een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte kan immers worden aangegaan voor maximaal vijf jaar. Mag een huurder in dat geval ook nog vijf en een half jaar na aanvang huur zijn huurprijs laten toetsen?

Beginnend bij de eerste vraag. De tekst van artikel 7:249 lid 2 BW en de verwijzing naar 7:271 lid 1 tweede volzin, wekken de indruk dat de afwijkende termijn in lid 2 ook geldt voor tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte. Immers, er wordt in de tweede volzin geen onderscheid gemaakt tussen verhuur van zelfstandige woonruimte en verhuur van onzelfstandige woonruimte. Dit onderscheid wordt benoemd in de eerste volzin van artikel 7:271 onder sub a en b. De tweede volzin lijkt vooral te gaan om de tijdelijke duur van maximaal twee jaar. Deze interpretatie sluit aan bij een eerder oordeel van de rechtbank Amsterdam.^[4] De rechtbank bracht een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte, die voor een periode van één jaar was aangegaan, onder het bereik van artikel 7:249 lid 2 BW. Of de rechtbank deze beslissing ook had genomen in het geval het huurcontract voor een periode van langer dan twee jaar was overeengekomen, is de vraag. De duur van het contract is niet meegenomen in de overwegingen van de rechtbank.

De rechtbank Rotterdam oordeelde twee maanden later in enkele uitspraken^[5] echter anders. Ook in deze uitspraken ging het om toetsing van de aanvangshuurprijs van onzelfstandige woonruimte. De rechtbank oordeelde dat de huurder te laat was met zijn verzoek tot toetsing van de huurprijs, omdat hij dat niet binnen zes maanden na aanvang huur had gedaan als bedoeld in artikel 7:249 lid 1 BW. De rechtbank overwoog: “*Lid 1 van dit artikel is hier van toepassing, nu het hier gaat om onzelfstandige woonruimte.*” ^[6] Een inhoudelijke overweging waarom de rechtbank tot dit oordeel komt, ontbreekt. Overigens blijkt onvoldoende uit deze uitspraken of het daadwerkelijk ging om tijdelijke verhuur als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 tweede volzin

BW. Maar goed, voor deze rechter was het enkele feit dat het ging om onzelfstandige woonruimte reden om te oordelen dat dus de termijn uit artikel 7:249 lid 1 BW gold.

Dan kom ik bij de tweede vraag: maakt het nog verschil welke huurperiode is overeengekomen? De Rechtbank Amsterdam besteedt daar eerder geen, maar in haar latere - hier te bespreken - uitspraak van 24 mei 2022 wel aandacht aan. In deze zaak gaat het, zoals gezegd, om de tijdelijke verhuur van onzelfstandige woonruimte voor een periode van 25 maanden. In vervolg op haar eerdere uitspraak oordeelt de rechtbank opnieuw dat een redelijke uitleg van artikel 7:249 lid 2 BW meebrengt dat dit lid tevens van toepassing is op onzelfstandige woonruimte. De rechtbank verwijst in dit verband naar de wetsgeschiedenis van de Wet Doorstroming Huurmarkt, waaruit volgt dat dit lid in het leven is geroepen om misbruik van tijdelijke huurovereenkomsten als proeftijd tegen te gaan. Uit niets blijkt dat de wetgever huurders van onzelfstandige woonruimte deze bescherming heeft willen onthouden, aldus de rechtbank.

In de memorie van toelichting wordt overigens ook aangegeven dat de verlengde termijn (van in eerste instantie 18 maanden na aanvang huur) die zou gaan gelden voor zelfstandige woonruimte, ook zou gaan gelden voor onzelfstandige woonruimte.^[7] Hoewel het oorspronkelijke wetsvoorstel op dit punt nadien is gewijzigd (qua systematiek en termijn) zou je daaruit kunnen afleiden dat het oorspronkelijk ook niet de bedoeling was om een onderscheid te maken tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Volgens de Rechtbank Amsterdam geldt echter wel een beperking in tijd: huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte die zijn aangegaan voor een langere periode dan twee jaar (met een maximum van vijf uiteraard, want anders is het geen tijdelijk contract in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW) vallen niet onder het bereik van artikel 7:249 lid 2 BW. Dit leidt de rechtbank af uit de tekst van artikel 7:249 lid 2 BW en de wetsgeschiedenis van de Wet Doorstroming Huurmarkt, waaruit niet blijkt dat enige afweging is gemaakt voor een langere toetsingsperiode. Dit leidt er in deze zaak toe dat de huurder te laat was met zijn verzoek bij de Huurcommissie tot toetsing van de aanvangshuurprijs en de tussen partijen overeengekomen huurprijs de geldende huurprijs is.

Het argument dat uit de wetgeschiedenis volgt dat de wetgever huurders van onzelfstandige woonruimte de bescherming tegen misbruik van tijdelijke contracten als proeftijd niet heeft willen onthouden, gaat echter niet helemaal op. Immers, misbruik lag ook in het oorspronkelijke wetsvoorstel nog op de loer. Op basis van de oorspronkelijke tekst van het wetsvoorstel (zoals gezegd een termijn van 18 maanden na aanvang huur voor toetsing en maximale contractduur van 5 jaar) was het namelijk mogelijk dat een huurder gedwongen was de aanvangshuur te laten toetsen voordat de verhuurder de beslissing moest nemen over het al dan niet verlengen van het contract. Verder ontbreekt in de uitspraak een motivering waarom huurders van onzelfstandige woonruimte met een contract van maximaal twee jaar wel, en huurders met een langere contractduur geen, beroep op artikel 7:249 lid 2 BW kunnen doen. De rechter laat, zoals gezegd in zijn beslissing, meewegen dat nergens uit blijkt dat de wetgever huurders van onzelfstandige woonruimte de bescherming van 249 lid 2 heeft willen onthouden. Als dat juist is, dan had de overweging van de rechter dat nergens uit blijkt dat enige afweging is gemaakt voor een langere toetsingsperiode dan twee jaar, mogelijk ook tot een ander oordeel kunnen leiden. Namelijk het oordeel dat de wetgever wellicht geen onderscheid heeft willen maken tussen huurders met een contract van langer of korter dan twee jaar. Dan zou betoogd kunnen worden dat dus ook huurders van onzelfstandige woonruimte met een contract van langer dan twee jaar (en maximaal vijf jaar) de bescherming genieten. Maar dat strookt dan weer niet met de letterlijke tekst van artikel 7:249 lid 2 BW.

Conclusie

Kortom, op basis van de beslissingen van twee Amsterdamse kantonrechters tegen de beslissing van één Rotterdamse kantonrechter kan voorzichtig de conclusie worden getrokken dat ook huurders van onzelfstandige woonruimte met een tijdelijk contract van twee jaar of korter (dus niet langer!) als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW, de huurprijs nog kunnen laten toetsen tot zes maanden na afloop van het tijdelijke contract. Hoewel dit betoog het meest aansluit bij de wettekst, zijn de overwegingen van de Amsterdamse kantonrechters, zoals gezegd, niet sluitend en zal nieuwe rechtspraak meer duidelijkheid moeten scheppen. Of die nieuwe rechtspraak er komt, is echter de vraag.

Voetnoten

- [1] Invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015, *Stb.* 2016, 157 en 158.
- [2] In het wetsvoorstel Wet eerlijke huur (33782) wordt de termijn in zowel lid 1 als 2 opgerekt naar 12 maanden.
- [3] [Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 3](#), *MvT*, pag. 19.
- [4] Rb. Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8036.
- [5] Rb. Rotterdam. 11 februari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:997, ECLI:NL:RBROT:2022:998 en ECLI:NL:RBROT:2022:999, rechtsoverweging 5.4.
- [6] Zie Rb. Rotterdam. 11 februari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:997, rechtsoverweging 5.4.
- [7] [Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 3](#) *MvT*, pag. 20.