

Hoe zit het ook alweer met de **Leegstandswet**?

De Leegstandswet maakt het mogelijk om bepaalde woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren zonder dat huurder huurbescherming geniet. Hoe verhoudt zich deze vergunning met de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur zoals neergelegd in art. 7:232 lid 2 BW?

Tekst: Eleonore van Lith¹

Vanwege de huidige perikelen op de woningmarkt worden woningen minder snel verkocht dan in het verleden. Steeds meer huiseigenaren kiezen ervoor om hun woning (tijdelijk) te verhuren en vragen een verplichte leegstandvergunning aan bij hun gemeente. Demissionair minister van Binnenlandse Zaken Liesbeth Spies heeft in januari dit jaar al aangekondigd de regels voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet te versoepelen; een wijziging van deze wet zal naar verwachting in de tweede helft van 2012 plaatsvinden. Door deze wijziging van art. 15 Leegstandswet wordt het voor huiseigenaren die een nieuw huis willen kopen of hebben gekocht gemakkelijker om hun nog te koop staande woning tijdelijk te verhuren.

Kort gezegd wordt de Leegstandswet vereenvoudigd: de verhuurder mag straks de huurprijs bepalen en gemeenten mogen aan de tijdelijke verhuur geen eigen, extra eisen stellen die niet in de Leegstandswet vermeld staan. Aan het einde van het huurcontract moet de huurder de woning verlaten en kan lege oplevering van de woning in geval van verkoop dus gegarandeerd worden.

In aanmerking voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet komt o.a. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die nog nooit bewoond is geweest, woonruimte die in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar bewoond werd, woonruimte die in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar

geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest én woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning.

Interessant in het licht van het voorgaande is het recente arrest van de Hoge Raad van 13 april 2012 (LJN: BV2628). De kwestie betrof het volgende: huurder huurde een onzelfstandige woonruimte te Utrecht. In de huurovereenkomst was opgenomen dat sprake was van een tijdelijke huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte in verband met voorgenomen sloop. Niet stond definitief vast wanneer met de sloop van het complex zou worden gestart. Getracht werd de sloop binnen een jaar na ondertekening van de huurovereenkomst aan te vangen hetgeen ook daadwerkelijk geschiedde, waarop huurder zich beriep op huurbescherming.

Geen exclusieve regeling

Een van de vragen die in deze zaak centraal stond was of de professionele verhuurder zich terecht op de stelling had beroepen dat sprake was van een huurovereenkomst voor woonruimte naar zijn aard van korte duur als bedoeld in art. 7:232 lid 2 BW ondanks het feit dat hij geen gebruik had gemaakt van de mogelijkheid om via het bepaalde in art. 15 lid 1 onder c Leegstandswet een vergunning aan te vragen. De HR oordeelde dat zowel de kantonrechter als het gerechtshof (Kantonrechter Utrecht, 19 november 2008, LJN: BH7020, WR 2009/30 en Gerechtshof Amsterdam, 22 juni 2010, niet gepubliceerd) terecht tot de conclusie waren gekomen dat het niet-aanvragen van bedoelde vergunning onverlet laat dat sprake kan zijn van huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte

duur is als bedoeld in art. 7:232 lid 2 BW. De Leegstandswet bevat op dit punt geen exclusieve regeling. Huurder kon zich niet beroepen op huurbescherming. De HR overwoog dat van exclusieve werking slechts sprake kan zijn indien de wet zulks voorschrijft of onvermijdelijk met zich meebrengt. Is dat niet het geval, dan geldt als uitgangspunt dat indien verschillende bepalingen voor toepassing op een feitencomplex in aanmerking komen en cumulatie niet mogelijk is, de keuze vrij is welke rechtsgevolgen rechtzoekende wenst in te roepen of op welke rechtsgrond hij zich wil baseren.

Kanttekening hierbij is dat wel de uitzonderingsbepaling van art. 7:232 BW – de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur – volgens de parlementaire geschiedenis zeer restrictief moet worden opgevat; het gaat om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming.² Hoewel de HR aldus heeft geconcludeerd dat de ratio van de Leegstandswet niet in de weg staat aan het gebruik van tijdelijke overeenkomsten, maar daaraan complementair is, verdient het te allen tijde aanbeveling een leegstandvergunning bij de gemeente aan te vragen. Dit geldt des te meer nu de regels van de Leegstandswet op korte termijn versoepeld zullen worden. Een verkregen vergunning biedt immers meer (rechtstreekse) zekerheid dan de partijbedoeling die (procedureel) bewezen dient te worden.

¹ Advocaat bij Cleerdin & Hamer Advocaten in Amsterdam.

² Handelingen II 1978/1979, p. 5026 en Tweede Kamer, vergaderjaar 1997–1998, 26 089, nr. 3, p. 38 en HR 30 mei 1975, NJ 1975, 464 en HR 8 januari 1999, NJ 1999, 495).