

# 9. Wanneer is sprake van tijdelijke verhuur van woonruimte in zin van art. 7:271 lid 1 BW?

MR. E.P.W. KOREVAAR

Sinds 1 juli 2016 is art. 7:271 lid 1 BW aangevuld met een mogelijkheid tot tijdelijke verhuur van woonruimte. De dogmatische inpassing ervan roept tal van vragen op. Met name de afperking van tijdelijke verhuur voor een maximumduur ten opzichte van verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumduur is lastig. Het is zelfs de vraag of verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumperiode nog mogelijk is alsmede wanneer sprake is van tijdelijke verhuur in de zin van art. 7:271 lid 1 BW.<sup>1</sup>

## De achtergrond van de wetswijziging in hoofdlijnen

Sinds 1973<sup>2</sup> is uitgangspunt dat verhuur voor onbepaalde tijd geschiedt. Daarvoor hanteerde de wet als uitgangspunt dat de eventuele verlenging van de huur beoordeeld werd in het kader van opzegging van de huur door de verhuurder. Uitzonderingen op het uitgangspunt van 1973 vormen de verhuur op basis van de Leegstandwet,<sup>3</sup> de huurovereenkomst naar haar aard van korte duur<sup>4</sup> en de ‘diplomatenclausule’.<sup>5</sup>

Op 21 december 2015 heeft de minister de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Wdh) ingediend. Dit wetsvoorstel behelsde meerdere wijzigingen van het huurrecht waarvan in dit artikel slechts de tijdelijke verhuur wordt behandeld.<sup>6</sup> De minister meende dat behoefte bestond aan een regeling voor tijdelijke verhuur aan onder meer arbeidsmigranten, kenniswerkers, mensen in en rond de maatschappelijke opvang, mensen die bezig zijn te scheiden of net gescheiden zijn, ex-gedetineerden en mensen in afwachting van de oplevering van hun koopwoning. Tijdelijke verhuur zou volgens de minister voor het bevorderen van de doorstroming een goed aanvullend instrument zijn, ‘zonder dat de huurders op onaanvaardbare wijze worden geschaad in hun belangen.’ De minister benadrukte dat ‘geenszins de

bedoeling is om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten.’<sup>7</sup>

Onderdeel van de WDH was de introductie van een nieuwe mogelijkheid van tijdelijke verhuur voor bepaalde tijd. In het oorspronkelijke wetsvoorstel werd een nieuwe vorm van verhuur geïntroduceerd; tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte door de duur van maximaal één jaar.<sup>8</sup> Verhuur van onzelfstandige woonruimte werd mogelijk gemaakt voor de duur van maximaal vijf jaar. Dit type van verhuur zou eindigen van rechtswege, zonder opzegging, door het verstrijken van de bepaalde tijd.

## De dogmatische inpassing van tijdelijke verhuur in het bestaande stelsel van huur

Mede vanwege de snelheid van parlementaire behandeling (zie hierna) en de soms ingrijpende amendementen is de dogmatische inpassing van de nieuwe mogelijkheden van tijdelijke verhuur van woonruimte onderbelicht gebleven. De door de minister gebezigde bewoordingen ‘aanvullend instrument’, ‘nieuwe vorm van tijdelijke huur’, ‘nieuw type huurovereenkomst’ en ‘nieuwe huurovereenkomst’ suggereren dat een geheel nieuwe regeling is ontworpen die los staat van het tot dan geldende huurrecht.<sup>9</sup>

De mogelijkheden van samenloop met een tijdelijke huurovereenkomst met een terugkeerbeding in de zin van art. 7:274 lid 2 BW (diplomatenclausule) of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur (waarbij de huurder niet tussentijds mag opzeggen) is domweg niet onderkend. Terecht stelt Rossel/Heisterkamp dat het verlengen van een werkelijk diplomatencontract mogelijk moet zijn zonder dat de verlenging moet worden

1 Rondom de deadline van dit artikel verscheen in *WR* 2019/143 een analyse van Geurts over drie jaar rechtspraak over tijdelijke verhuur. Enige overlap is helaas onvermijdelijk.

2 *Stb.* 1972, 305.

3 Art. 16 Leegstww.

4 Art. 7:232 lid 2 BW.

5 Art. 7:274 lid 2 BW.

6 Zie o.a. B. Poort, *VGR* 2016, p. 93 e.v. en A.M. Langeloo *WR* 2016/73 over de huursombenadering, de wijziging van de Leegstandwet en de verruiming van de mogelijkheden van opzegging wegens dringend eigen gebruik in het kader van doelgroepenverhuur.

7 *Kamerstukken II* 2015/16, 34374, nr. 3, p. 9 (*MvT*).

8 *Kamerstukken II* 2015/16, 34374, nr. 2 (*voorstel van wet*).

9 *Kamerstukken II* 2015/16, 34374, nr. 3, p. 9 (*MvT*) respectievelijk p. 12, respectievelijk *Kamerstukken II* 34374, nr. 6, p. 31 (*NnV*).

‘opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst’ als bedoeld in art. 7:271 lid 1 BW.<sup>10</sup>

Omdat de minister zelf aangeeft dat de regeling gemodelleerd is naar het voorbeeld van de tijdelijke verhuur van bedrijfsruimte (art. 7:301 BW) rijst de vraag of verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst van woonruimte van bijvoorbeeld zes maanden tot achttien maanden (of in ieder geval minder dan twee jaar respectievelijk vijf jaar) mogelijk is. Teeuw vraagt zich terecht af of het de bedoeling van de wetgever is geweest om partijen de mogelijkheid te ontzeggen om de overeenkomst in een dergelijk geval te verlengen.<sup>11</sup> De tekst ‘met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan’ verbiedt immers de totstandkoming van een *nieuwe* huurovereenkomst maar verbiedt, taalkundig gezien, niet een allonge met een *verlenging* van de overeenkomst tot het wettelijk maximum. Uit de memorie van toelichting volgt evenwel dat een verlenging tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geldt.<sup>12</sup>

### De bedoelingen van de (mede-)wetgever roept veel vragen op. Een gedeelte kan worden opgelost door de ‘nieuwe regeling’ op te nemen in een nieuw artikel 271a BW

De uiteindelijke wettekst en de bedoelingen van de (mede-)wetgever roepen veel vragen op. Een gedeelte van die vragen kan, zoals hierna blijkt, worden opgelost door de ‘nieuwe regeling’ niet op te nemen in art. 7:271 lid 1 BW, maar in een nieuw art. 7:270b of 271a BW.<sup>13</sup> Hierdoor kunnen tevens de bepalingen over aanzegging van het einde van de huur en bevoegdheid van de huurder om de huur tussentijds op te zeggen in een afzonderlijk lid worden opgenomen, in plaats van in één lang lidnummer (lid 1).

### Amendementen veranderen karakter van de wet ingrijpend

De parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is pijlsnel verlopen. Al op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het wetsvoorstel, maar niet dan nadat drie amendementen waren aangenomen die het wetsvoor-

stel ingrijpend wijzigden.<sup>14</sup> Op 12 april 2016 stemde ook de Eerste Kamer in met het geamendeerde voorstel. Met ingang van 1 juli 2019 is het gewijzigde art. 7:271 lid 1 BW van kracht.

Het eerste amendement had tot gevolg dat de maximale duur van tijdelijke verhuur van zelfstandige woonruimte is verlengd van één naar twee jaar.<sup>15</sup>

Het tweede amendement zag op het eindigen van de huur. Het oorspronkelijke uitgangspunt van de minister dat de huurovereenkomst van rechtswege door het verstrijken van de bepaalde tijd zou eindigen is vervangen door een verplichting voor de verhuurder om ‘niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand’ voor het verstrijken van de bepaalde tijd de huurder schriftelijk te informeren over het einde van de huur.<sup>16</sup> De (voorspelde) problematiek over de (on)tijdigheid van deze aanzegging laat ik in dit kader buiten beschouwing.<sup>17</sup> Ik volsta hier met de constatering dat de lengte van deze termijn in de parlementaire geschiedenis niet is onderbouwd en zowel qua termijn als qua sanctie niet overeenkomt met het arbeidsrechtelijke equivalent van de werkgever die verzuimt om zijn werknemer tijdig te informeren over het niet verlengen van de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd.<sup>18</sup>

De derde wezenlijke wijziging van het wetsvoorstel betreft de bevoegdheid van de huur om de tijdelijke huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Deze mogelijkheid werd door de Kamer noodzakelijk geacht omdat een huurder normaliter een overeenkomst voor bepaalde tijd niet tussentijds kan opzeggen. Als de huurder enkele maanden vóór het verstrijken van de bepaalde duur nieuwe woonruimte kan krijgen, maar niet de mogelijkheid heeft om de bestaande tijdelijke huurovereenkomst te beëindigen, zou de beoogde doorstroming van de huurmarkt alsnog niet mogelijk zijn.<sup>19</sup> Omdat deze bepaling in art. 7:271 BW is opgenomen lijkt deze een bredere strekking te hebben dan uitsluitend tijdelijke huurovereenkomsten in zin van lid 1 van die bepaling. Als de minister daadwerkelijk beoogde om een geheel nieuwe regeling voor huur van woonruimte te ontwerpen die los staat van het tot dan geldende huurrecht had hij het in een afzonderlijk artikel moeten opnemen, in plaats van een aanpassing van een bestaand artikel.

10 Rossel/Heisterkamp, *Bijzondere overeenkomsten. Huur (7-II)*, nr. 458.

11 F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed. Deel 1*, p. 661.

12 *Kamerstukken II 2015/16*, 34374, nr. 3, p. 20 (MvT).

13 Uiteraard wel als onderdeel van onderafdeling 4 van afdeling 5 (huur van woonruimte) van Titel 4 van Boek 7 BW.

14 De overige zeven (!) aangenomen amendementen hebben minder invloed op het onderwerp van dit artikel.

15 *Kamerstukken II 2015/16*, 34374, nr. 24 (amendement).

16 *Kamerstukken II 2015/16*, 34374, nr. 49 (amendement).

17 (te)kort en goed is de vraag of een te vroege aanzegging leidt tot het einde van de huur. Aan de ene kant van het spectrum staat hier de beslissing van Kantonrechter Breda (ECLI:NL:RBZWB:2018:332) die een aanzegging die drie dagen te vroeg was zonder rechtsgevolg achtte, terwijl de Kantonrechter Zwolle (ECLI:NL:RBOVE:2018:1628) het beroep van de huurder op de ongeldigheid van een twee dagen te vroege aanzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar achtte.

18 Art. 7:668 BW. In het arbeidsrecht mag de aanzegging van het einde van de overeenkomst reeds bij de totstandkoming van de overeenkomst worden gedaan, terwijl de verhuurder die aanzegging in een tijdvak van drie tot één maanden voor het einde van huur moet doen. Indien de werkgever verzuimt om de aanzegging tijdig te doen is één maand loon als vergoeding verschuldigd terwijl de verhuurder gebonden wordt aan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

19 *Kamerstukken II 2015/16*, 34374, nr. 19 (amendement).

## Is verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumperiode nog mogelijk?

Als gevolg van dit laatste amendement is onduidelijk of het nog mogelijk is om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd te sluiten waarbij opzegging gedurende de eerste twee jaar niet mogelijk is. Indien uitsluitend afgegaan wordt op de wettekst van art. 7:271 lid 1 BW kan geconcludeerd worden dat de huurder tussentijds mag opzeggen, ondanks de andersluidende contractuele bepalingen. Art. 7:271 lid 7 BW verklaart immers ieder afwijkend beding nietig. De bedoeling van de minister was evenwel het creëren van een ‘aanvullend instrument’, waardoor verdedigbaar is dat de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging slechts bestaat bij huurovereenkomsten die daadwerkelijk voor een maximale termijn in de zin van art. 7:271 lid 1 BW zijn afgesloten. Langeloo heeft uitvoerig beschreven dat aanzienlijke verschillen bestaan tussen de overeenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur en een overeenkomst die bij aanvang een maximumtermijn kent.<sup>20</sup> Zij betoogt dat vanwege de achtergrond van de wetwijziging huurcontracten voor onbepaalde tijd met een minimumduur tijdens die minimumduur niet opgezegd kunnen worden. Ook de minister neemt dit standpunt in. In zijn brief van 5 december 2016 beantwoordt de Minister voor Wonen en Rijksdienst kamervragen over het artikel van Langeloo en stelt hij ‘*ik heb met de introductie van de tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd niet beoogd afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder commerciële verhuurders van het hanteren van een minimumcontractduur.*’<sup>21</sup> Die brief wordt vaak gebruikt als *bewijs* van de stelling dat verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumduur nog mogelijk is.<sup>22</sup>

### Door de introductie van de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging door de huurder is verhuur voor onbepaalde tijd voor een minimumduur van korter dan twee jaar niet meer mogelijk

Veldman<sup>23</sup> en Geurts<sup>24</sup> stellen evenwel mijns inziens terecht dat volgens vaste jurisprudentie aan uitlatingen van de minister ná de parlementaire behandeling geen bijzondere

betekenis wordt toegekend.<sup>25</sup> Het pleit lijkt beslecht ten gunste van de huurder. Bij brief van 3 februari 2017 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer bericht ‘*ik ben echter inmiddels tot de conclusie gekomen dat (...) een beding waarbij van voormelde volzin wordt afgeweken, nietig is.*’<sup>26</sup> Voorts oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden dat de huurder van woonruimte met een eenjarig contract zonder tussentijdse mogelijkheid van opzegging niet gehouden was om bij voortijdig vertrek de gehele resterende huurperiode te betalen. De grondslag van dat oordeel was gelegen in een onterechte ontbinding door de huurder van de huurovereenkomst wegens vermeende gebreken aan het alarmsysteem. Het hof overwoog ten aanzien van de verplichting tot betaling van de huur over de resterende periode ‘*de bepaalde duur van de huurovereenkomst strekt uitsluitend ten voordele van [verhuurder] aangezien bij een overeenkomst voor onbepaalde duur [huurder] had kunnen opzeggen overeenkomstig art. 7:271 BW.*’<sup>27</sup>

Mijns inziens is door de introductie van de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging door de huurder verhuur voor onbepaalde tijd voor een minimumduur van korter dan twee jaar niet meer mogelijk.<sup>28</sup>

### Kwalificatie als tijdelijke huurovereenkomst

Of een huurovereenkomst geldt voor onbepaalde of voor bepaalde tijd (2/5 jaar) maakt qua huurbescherming en voor de termijn voor toetsing van de aanvangshuurprijs aanzienlijk verschil. Hamvraag is of voldoende is dat de huurovereenkomst voor korter dan 2/5 jaar geldt en gesloten is ná 1 juli 2016. Op basis van de wettekst zou dit het geval moeten zijn. In die zin oordeelden dan ook de Kantonrechter Leeuwarden en Roermond.<sup>29</sup>

Dit standpunt acht ik echter onhoudbaar. Volgens vaste jurisprudentie is immers niet de naam die partijen aan een overeenkomst geven bepalend maar de inhoud, ongeacht of partijen het karakter van het huurregime hebben onderkend.<sup>30</sup> De enkele vermelding ‘*het gehuurde betreft 290-bedrijfsruimte*’ of ‘*dit is een huurcontract in de zin*

20 Langeloo, A.M., Hielkema & co. 23 september 2016, *Wet Doorstroming Huurmarkt: De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimale huurtermijn, kan dat nog?* <https://hielkemaco.nl/nieuws/wet-doorstroming-huurmarkt-huurovereenkomst-onbepaalde-tijd-minimale-huurtermijn-nog/>.

21 Aanhangsel handelingen 2016/2017 nr. 653.

22 Rossel/Heisterkamp, *Bijzondere overeenkomsten. Huur (7-II)*, nr. 412 (zij het met enig voorbehoud) en (aanzienlijk voorzichter) de handleiding bij de ROZ-modelhuurovereenkomst woonruimte 2017.

23 Veldman, M., *Vastgoed Journaal*. 27 februari 2017, *Woonruimte voor bepaalde tijd: de wens is soms de vader van de gedachte*, <https://vastgoed-journaal.nl/news/30634/woonruimte-voor-bepaalde-tijd-de-wens-is-soms-de-vader-van-de-gedachte>.

24 *WR* 2019/143.

25 ECLI:NL:HR:2009:BJ8524 en ECLI:NL:HR:2016:335.

26 *Kamerstukken II* 29453, nr. 437.

27 ECLI:NL:GHARL:2019:5060.

28 Geurts, *WR* 2019/143, stelt overtuigend dat een dergelijk beding de facto een langere opzegtermijn dan wettelijk toegestaan stipuleert en derhalve nietig is. Zie tevens de noot van Van Strijen onder *WR* 2019/18.

29 ECLI:NL:RBNNE:2017:3261 en ECLI:NL:RBLIM:2017:11286. De Kantonrechter Roermond moest hiervoor wel enige hobbels overwinnen en oordeelde ‘*de omstandigheid dat de mede van toepassing verklaarde algemene bepalingen, naar de inhoud daarvan, niet op alle onderdelen aansluiten op zo een overeenkomst voor bepaalde tijd, doet dat niet anders worden.*’ De tenuitvoerlegging van dit vonnis is evenwel geschorst (Rb Limburg, locatie Roermond 8 januari 2018, zaak C/03/244458/KG ZA 17-658, niet gepubliceerd) voor de duur van het beroep omdat na het vonnis een novum aan het licht kwam. Dat novum betrof de ondertekening van de huurovereenkomst vóór 1 juli 2016 (volgens art. 208ha Overgangswet NBW is het moment van totstandkoming van de huur bepalend voor het overgangsrecht).

30 HR 6 maart 1964, *NJ* 1964/215 (*Dorvo/Hergreen*) en HR 24 december 1993, *NJ* 1994/215 (*Semarang/Geelhoed*).

van de *Leegstandswet* is volgens diezelfde maatstaf onvoldoende.

Bij discussie over de kwalificatie van de huurovereenkomst komt het mijns inziens telkens *‘aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten’* waarbij mede van belang kan zijn *‘tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht.’*<sup>31</sup> De jurisprudentie sinds 2016 geeft een wisselend beeld. Zo overwoog de Kantonrechter Utrecht *‘dat in de tekst van de overeenkomst niet naar art. 7:271 lid 1 BW wordt verwezen (...) maakt niet dat géén huurovereenkomst in de zin van dat artikel tot stand is gekomen.’*<sup>32</sup> Vermelding van een wetsartikel is inderdaad niet doorslaggevend voor de kwalificatie van een overeenkomst maar kan wel een duidelijke indicatie van de bedoeling van partijen geven. Zo hanteert de ROZ modelovereenkomst woonruimte (2017) vier opties voor de looptijd en wordt daarbij uitdrukkelijk vermeld of de huurder vanaf aanvang van de huur huurbescherming geniet.<sup>33</sup>

### De geringe huurbescherming die huurder van een tijdelijke overeenkomst geniet is geen gezichtspunt bij de kwalificatie van de overeenkomst

Mijns inziens is bij de kwalificatie van de huurovereenkomst de geringe huurbescherming die huurder van een tijdelijke overeenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW geniet geen gezichtspunt. Ten onrechte concludeert Geurts dat uit twee uitspraken van de kantonrechter de lijn valt te trekken dat de huurbescherming centraal staat.<sup>34</sup> In één van de genoemde uitspraken overwoog de Kantonrechter Utrecht dat *‘gelet op het uitgangspunt dat (...) in beginsel terughoudend dient te worden omgegaan bij de aanneming van het bestaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd’*<sup>35</sup> sprake was van een overeenkomst voor onbepaalde tijd. De tweede aangehaalde uitspraak betrof evenwel voornamelijk een uitleg van de totstandkomingsgeschiedenis, waarbij de kantonrechter mede acht slaat op de huurbescherming.<sup>36</sup>

Geurts concludeert terecht dat de rechtspraak casuïstisch is.<sup>37</sup> Een debat in meerdere instanties, met het risico dat een tot ontruiming veroordelend vonnis niet uitvoerbaar

bij voorraad is, is voor verhuurders weinig aantrekkelijk.<sup>38</sup> Hard en fast rules zijn op dit moment niet te ontwaren. Wellicht is de enige duidelijke lijn dat indien de huurovereenkomst, in afwijking van art. 7:271 lid 7 jo lid 1 BW een verbod tot tussentijdse opzegging bevat kwalificeert als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur.<sup>39</sup> Het enkele feit dat de looptijd past binnen het stelsel van de tijdelijke verhuur is mijns onvoldoende. Problematisch is dan nog wel wie belast wordt met bewijs van de uitleg van de overeenkomst.

### Hard en fast rules zijn op dit moment niet te ontwaren

Stel dat de huurder betwist dat sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin art. 7:271 lid 1 BW, is dan sprake van een bevrijdend verweer (het is een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) of een gemotiveerde betwisting? Volgens de hoofdregel van art. 150 Rv draagt de verhuurder de stelplicht en bewijslast van feiten die kunnen leiden tot kwalificatie van de huurovereenkomst als tijdelijk, terwijl de huurder de stelplicht en bewijslast draagt van feiten die kwalificatie als reguliere huurovereenkomst rechtvaardigen.

### Conclusie

Door een overhaaste invoering van een nieuwe vorm van tijdelijke verhuur is de dogmatische inbedding hiervan onderbelicht gebleven. De wetswijziging leidt tot veel vragen. Mijns inziens is (ook) de overeenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur van korter dan twee jaar tussentijds door de huurder opzegbaar. De kwalificatie van een overeenkomst dient te geschieden aan de hand van de *Haviltex*-maatstaf. De geringe huurbescherming die huurder van een tijdelijke overeenkomst in de zin van art. 7:271 lid 1 BW geniet is mijns inziens geen reden om bij de uitleg van de bedoeling van partijen voorrang te geven aan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Door vermelding van de bedoeling van partijen wordt uitleg van de overeenkomst minder onvoorspelbaar, maar nooit waterdicht. Het is daarom wenselijk dat de opstellers van de huurovereenkomst uitdrukkelijk vermelden dat partijen uitdrukkelijk een tijdelijke huurovereenkomst beogen zonder huurbescherming tijdens de bepaalde looptijd. Dit schrijft het ROZ-model terecht voor. Omdat sommige opstellers van huurcontracten vervolgens een gedeelte van de dwingende regeling van art. 7:271 lid 1 BW uitsluiten, met name de bevoegdheid tot tussentijdse opzegging door de huurder, kan die vermelding alleen een hulpmiddel zijn en geen beslissend punt voor de kwalificatie van de huurovereen-

31 ECLI:NL:HR:1981:AG4158 (*Haviltex*). Zo ook Van Strijen in noot onder *WR* 2019/18.

32 ECLI:NL:RBMNE:2019:3056.

33 Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat optie 2 van deze modelovereenkomst (verhuur voor onbepaalde tijd met een minimumduur van twaalf maanden) juridisch niet afdwingbaar is.

34 *WR* 2019/143. Aan de in haar artikel vermelde uitspraken kan inmiddels worden toegevoegd ECLI:NL:RBMNE:2019:6025.

35 ECLI:NL:RBMNE:2018:2812.

36 ECLI:NL:RBMNE:2018:3662.

37 *WR* 2019/143.

38 Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:GHAMS:2019:3930 die huurder, in een afzonderlijke bodemprocedure, toeliet tot het leveren van tegenbewijs door het horen van getuigen over afwijkingen van de schriftelijk overeengekomen bepaalde duur van twee jaar.

39 ECLI:NL:RBNNE:2017:4921, ECLI:NL:RBAMS:2019:199 en ECLI:NL:RBAMS:2019:2704.

komst. De praktijk blijft daarom onvoorspelbaar en dat is onwenselijk. Verplaatsing van het huidige art. 7:271 lid 1 BW naar in een nieuw art. 7:270b of 271a BW lost een gedeelte van de problematiek op.

### Over de auteur

**Mr. E.P.W. (Elout) Korevaar**

Advocaat te Eindhoven en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden.