

Opmerkingen bij het voorstel tot wijziging van Boek 7 BW (wetsvoorstel tijdelijke verhuur)
Mr. R.A. Veldman, advocaat te Amsterdam

Artikel 274d, algemeen

De verhuur van woonruimte aan studenten geschiedt voor de duur van een studie, doorgaans niet langer dan 5 jaar. In veel gevallen zijn verhuurders ook (bijvoorbeeld vanwege de publiekrechtelijke bestemmingsvoorschriften) verplicht om de woonruimte aan studenten te verhuren.

Indien de huur zou worden opgezegd omdat niet is voldaan aan het verzoek als bedoeld in het vierde lid, dan is aannemelijk dat de betreffende huurder geen student (meer) is. Desondanks is op de opzegging het bepaalde in artikel 7:272 lid 1 BW van toepassing, inhoudende dat de huurovereenkomst van kracht blijft totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op de vordering als bedoeld in het tweede lid. Het kan soms jaren duren voordat een beslissing van de rechter onherroepelijk is, zodat het einde van de huur even zolang kan worden uitgesteld. Dat verhoudt zich niet met de aard van de huur, die voor de duur van een studie wordt aangegaan.

Deze situatie bestaat al onder het huidige recht. In de praktijk is nog niet gebleken van grote problemen. Desondanks is aannemelijk dat in grote studentcomplexen huurders wonen die geen student meer zijn. Nu het (ook blijkens onderhavig wetsvoorstel) steeds meer aanvaardbaar wordt geacht dat de huur van woonruimte kort duurt en gemakkelijker kan worden beëindigd, is het wellicht aan te raden de opzegging van de huur aan studenten (en mogelijk ook andere bijzondere categorieën huurders) te verlossen van de werking van het woord “onherroepelijk” in artikel 7:272 lid 1 BW. De rechterlijke toetsing van een opzegging blijft dan nog wel bestaan.

Artikel 274d, vierde lid

De tekst van het voorgestelde artikel 7:274d lid 4 BW wijkt af van de huidige wettekst in artikel 7:274 lid 4 sub 2°. Op grond van de huidige wettekst dient een huurder het bewijs van inschrijving over te leggen binnen drie maanden nadat daarom is verzocht. In het voorgestelde nieuwe artikellid dient de huurder het bewijs van inschrijving over te leggen binnen drie maanden na het verstekken van de woonruimte. Die verstrekking van de woonruimte is een eenmalige feitelijke handeling. Onduidelijk is wat de bedoeling is van deze wijziging en hoe deze (zeker bij verzoeken in opvolgende huurjaren) moet worden uitgelegd.

De regeling van het voorgestelde artikel 7:274d lid 4 BW (en het huidige 7:274 lid 4 sub 2°) is daarnaast wellicht aan verduidelijking toe. Immers met het woord “jaarlijks” is niet duidelijk of daarmee een kalenderjaar, studiejaar of huurjaar wordt bedoeld. Het zou wellicht verhelderend zijn als de tekst “dat deze jaarlijks kan doen” wordt gewijzigd in “dat deze ten aanzien van ieder studiejaar eenmalig kan doen”.