

'De ongebouwde onroerende zaak'

Datum 22-12-2017

Datum

22-12-2017

Auteur*Elina Swaneveld-Bakelaar en Zwaan Duijnstee-van Imhoff***Auteursprofiel**[E.H.M. Swaneveld-Bakelaar](#)

Z.H. Duijnstee-van Imhoff

Folio weergave[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)**Vakgebied(en)**

Huurrecht / Algemeen

Inleiding

De huurbescherming die geldt voor objecten die vallen onder de definities van de artikelen 7:233, 7:290 en 7:230a BW is voorbehouden aan gebouwde onroerende zaken. Bij ongebouwde onroerende zaken is geen sprake van (specifieke) huurbescherming, ongeacht welk gebruik de huurder van de ongebouwde onroerende zaak maakt. Op de huur van ongebouwde onroerende zaken zijn alleen de zogenoemde algemene bepalingen van de artikelen 7:201 tot en met 231 BW van toepassing.

Ongebouwd is overigens, anders dan – vooral door huurders – in de praktijk vaak wordt gedacht, niet hetzelfde als onbebouwd. Een bebouwde zaak kan heel goed nog onder het regime van de ongebouwde onroerende zaak vallen. Dit bijvoorbeeld omdat de huurder de bebouwing zelf realiseert: dit maakt immers niet dat het huurregime wijzigt.^[1] Daarnaast wordt niet iedere bebouwing gekwalificeerd als gebouwd en/of onroerend. Valt de bebouwing niet onder beide begrippen (gebouwd en onroerend), dan valt het gehuurde niet onder de definitie van de artikelen 7:233, 290 of 230a BW. Wanneer is nu sprake van een gebouwde onroerende zaak en is de beperking van de wettelijke bescherming tot gebouwde onroerende zaken nog wel terecht, gezien de ontwikkelingen in de praktijk?

De definities van genoemde artikelen zijn al oud en zijn geënt op het idee van een winkel met een bovenwoning in een winkelstraat, van een gewoon huis in een gewone woonwijk en anders van kantoren en fabrieken en dergelijke, die eruit zien zoals een kind ze zou tekenen. De grote meerderheid van de woon- en bedrijfsgebouwen valt – als bedoeld – nog steeds onder de definities, dus voor dit deel voldoen de definities nog steeds, als je het eens bent met de in artikel 7:233 en 7:290 BW geformuleerde bestemmingscriteria. Echter, de ontwikkelingen staan niet stil. Niet alleen is het concept 'winkel' veranderd sinds het tot stand komen van de definitie van artikel 7:290 BW (en verandert dat concept nog steeds); er komen ook andere soorten gebouwen en bouwsels dan de wetgever voor ogen heeft gehad. Zo komen er bijvoorbeeld steeds meer verschillende vormen van drijvende gebouwen, de 'tiny houses' zijn in opkomst, die vaak eenvoudig te verplaatsen zijn en ook tijdelijke bedrijfsgebouwen, die na gebruik eenvoudig kunnen worden afgebroken en elders worden geplaatst, zie je steeds meer. De huur van deze bouwsels valt vaak niet onder de definities in de bovengenoemde artikelen.

We gaan in dit uur bespreken:

1. (kort) wat roerend/onroerend en gebouwd/ongebouwd en inhouden;
2. welke objecten er zijn waarin gewoond of gewerkt wordt en die buiten de definities vallen, maar waarbij wel behoefte kan bestaan aan huurbescherming;
3. of het bestaan van deze objecten en de behoefte daarbij aan huurbescherming, reden is dat de Hoge Raad 'om' zou moeten, of dat de definities moeten worden gewijzigd in de wet.

Roerend / onroerend

Het Portacabinarrest vormde een logisch vervolg op het Amercentrale-arrest en is al lang leidend, althans is lang leidend geweest in debatten of iets onroerend was of niet.^[2] In 2010 zijn het drijvende woonark-arrest en het Havenkranenarrest gewezen en is op zijn minst duidelijk geworden dat het Portacabinarrest niet geldt op het water.^[3]

In art 3:3 BW gaat het om de vraag of een gebouw of werk duurzaam met de grond is verenigd. Is dat het geval, dan is het

gebouw of werk onroerend. De Hoge Raad interpreteert dit in het Portacabinarrest als de vraag of een gebouw of werk naar zijn aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

Sinds het Portacabinarrest zijn heel wat zaken die daarvoor roerend waren, als onroerend aangemerkt. Bijvoorbeeld stacaravans^[4] grafzerken^[5] en drijvende steigers^[6] bij een jachthaven. Dit gebeurde aan de hand van allerlei vaak externe factoren bij het gebouw of werk, zoals dat het hoofdgebouw en de portacabin door een schutting waren verbonden, dat het bouwsel aan de onderkant was voorzien van een plint waardoor het visueel één geheel met de grond vormde, dat er een goed onderhouden tuin om het bouwsel was, dat het bouwsel een aparte ingang had, bereikbaar was via een tegelpad, dat er een aansluiting was op gas, elektra, water, riool en telefoonnet, dat er een toegangshalletje aan was gebouwd, enz. Het leek, zeker na de drijvende steigers, een kwestie van tijd dat de Hoge Raad ook drijvende woningen als onroerend zou aanmerken. De Raad van State ging wel om en ziet een woonboot als

‘bouwwerk in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, omdat deze woonboot in kwestie bestaat uit een constructie van enige omvang die op indirecte wijze met de grond is verbonden door middel van een afhouder, een loopplank, een tros en twee stalen kabels, die aan in de kade verankerde bolders zijn bevestigd en aansluitingen op nutsvoorzieningen. Bij beantwoording van de vraag of de woonboot als bouwwerk moet worden aangemerkt, is niet bepalend hoe die verbondenheid fysiek is vormgegeven, maar is doorslaggevend dat de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. Dit laatste blijkt ook uit het feit dat de woonboot niet zelfstandig kan varen en sinds 1954 vrijwel onafgebroken op dezelfde plaats ligt’.^[7]

Het tegendeel gebeurde bij de Hoge Raad in 2010. Om te beginnen moet in gedachten gehouden worden dat alles wat blijkens zijn constructie drijft, gedreven heeft of is bestemd om te drijven, een schip is, art. 8:1 BW. Dat neemt op zich niet weg— hoewel dat tegenstrijdig lijkt – dat je ook bij een schip kunt afvragen of dit soms aan de criteria van art. 3:3 BW voldoet. Volgens de tekst van de wet zal dat vrijwel nooit het geval zijn: een schip is niet duurzaam met de grond verenigd. Maar volgens de Portacabincriteria kan dat zomaar heel anders zijn: een woonboot is gewoonlijk immers bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven.

De Hoge Raad zegt in het woonarkarrest dat omgevingscriteria geen rol mogen spelen, het moet gaan om de naar buiten kenbare bijzonderheden van aard en inrichting van de ark zelf.

Waar bij stacaravans en portacabins de omgeving zeer belangrijk is, is dat bij woonboten dus niet zo. Bij portacabins en stacaravans gaat het om de vraag of ze bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Daarbij is een belangrijke factor wat de gewone voorbijganger daarvan denkt. Die denkt bij alles wat er uit ziet als een huisje: ‘ja, bedoeld om hier langdurig te zijn’. Bij woonboten en andere drijvende gebouwen zal dat ook zo zijn. Echter, volgens de Hoge Raad worden de Portacabincriteria hierbij niet gebruikt en gaat het ineens voornamelijk om de tekst van de wet zelf: ‘is de zaak duurzaam met de grond verenigd?’. Dat zijn echter stacaravans en portacabins net zo min als drijvende woningen. Het is gek dat stacaravans die, net als woonboten, evident niet duurzaam met de grond zijn verenigd, via de portacabincriteria vaak toch als onroerend worden aangemerkt en dat bij woonboten die criteria buiten beschouwing worden gelaten. In de literatuur is al lang kritiek op het Portacabinarrest. Er zijn veel alternatieven denkbaar. Ook bijvoorbeeld bij de BTW gelden heel andere criteria, vgl. art. 13 ter. BTW-richtlijn (2006/112/ EG), waarbij de vraag naar verplaatsbaarheid en hoe moeilijk dat is (hoeveel manuren dat kost) een belangrijke rol spelen.

Alles overziend denk ik (ZD) dat art. 3:3 BW aan een nieuwe uitleg toe is, die wél past bij alle objecten. Nu is dat niet zo en is er dus sprake van een onjuist criterium.

Gebouwd / ongebouwd

Wanneer is sprake van gebouwd? Hier was lange tijd geen consequente rechtspraak over. Een tennisbaan en een terras waren gebouwd;^[8] een terrein met drie muren zonder dak en een parkeerterrein waren ongebouwd.^[9] De Hoge Raad heeft op 11 april 2014 duidelijkheid gegeven over de invulling van dit begrip.^[10] Het ging om de vraag of de landingsbaan van het vliegveld Valkenburg een gebouwde onroerende zaak was. De landingsbaan was 45 meter breed en 2,5 meter diep gefundeerd. De Hoge Raad stelde het volgende voorop:

‘Een zaak kan in elk geval worden aangemerkt als een ‘gebouwde onroerende zaak’ in de zin van art. 7:230a art. 7:230a BW als zich op of onder de grond een gebouw bevindt, tenzij dat gebouw als onderdeel van het gehuurde van verwaarloosbare betekenis is. Onder ‘een gebouw’ dient te worden verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (vgl. art. 1 art. 1 aanhef en onder c Woningwet). Ook een zaak die niet (geheel) aan deze omschrijving voldoet kan onder omstandigheden worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak. Een enkele verharding of bewerking van de grond is echter in de regel niet toereikend om een zaak aan te merken als ‘gebouwd’ in de zin van art. 7:230a BW.’

Een gebouw is gebouwd, de rest in beginsel niet. De landingsbaan dus in beginsel niet. Of sprake is van een uitzonderlijke situatie die tot een ander oordeel noopt, werd door het hof onderzocht en deze vraag werd ontkennend beantwoord. De

Hoge Raad zegt hierover:

‘Het hof heeft (...) onderzocht of de onderhavige landingsbaan, die geen gebouw is (...), niettemin kan worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak in de zin van art. 7:230aart. 7:230a BW. Daarbij heeft het hof de omstandigheid dat een landingsbaan naar normaal spraakgebruik is ‘aangelegd’ en niet ‘gebouwd’, niet doorslaggevend geacht, maar opgevat als een aanwijzing dat geen sprake is van een gebouwde onroerende zaak. Aldus heeft het hof geen blijk gegeven van miskennis van de hiervoor in 3.5.1 vermelde maatstaven. Het oordeel van het hof is evenmin onvoldoende gemotiveerd, ook niet in het licht van hetgeen KNVvL heeft aangevoerd over de constructie en het gebruik van de onderhavige landingsbaan.’

Op deze plaats wil ik (ES) een kleine zijstap maken naar het begrip ‘bouwwerk’. In het wetsvoorstel 34434 (Wijziging van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met de verduidelijking van voorschriften voor woonboten (Wet verduidelijking voorschriften woonboten)) is onder meer voorzien in een definitie van het begrip ‘bouwwerk’. Dit begrip is op dit moment in geen enkele wettelijke regeling gedefinieerd. De definitie die de wetgever beoogt is: ‘een constructie van enige omvang die op de plaats van de bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om langer dan drie maanden ter plaatse te functioneren’. Het doel van deze wijziging is om woonboten als bouwwerk aan te merken. Deze definitie zou echter ook een groot aantal van de ‘nieuwe objecten’ die we hierna bespreken omvatten en is daarom interessant om aan te halen. Mijns inziens is het het overwegen waard om in plaats van te beoordelen of sprake is van een gebouw na invoering van deze definitie in de Woningwet te beoordelen of sprake is van een bouwwerk als het gaat om de vraag of een huurder huurbescherming nodig heeft of niet.

Objecten waarin gewoond of gewerkt wordt en die buiten de huidige definities vallen

Getoond worden foto's van diverse objecten:

1. Een tiny house op wielen en een constructie waarmee hij zo aan een trekhaak van een auto kan worden gehangen.

Onder een tiny house wordt verstaan een woonruimte van maximaal 50 m² groot. Idealiter is de woonruimte (deels) zelfvoorzienend. Voor de bewoner is het mobiel zijn van de woonruimte geen voorwaarde, maar het komt wel met enige regelmaat voor dat tiny houses eenvoudig verplaatsbaar zijn. Het doel van de bewoner is om een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk na te laten. Tiny houses zijn meestal eigendom van de gebruiker. Het gaat duidelijk om een roerend bouwsel op dat op een stuk grond wordt geplaatst. Er wordt in gewoond. Als alleen de grond eronder wordt gehuurd, wordt die grond gehuurd om op te wonen, maar bij gebreke van ‘gebouwd’, is er geen huurbescherming woonruimte. Als het geheel wordt gehuurd, moet de huurovereenkomst worden gesplitst in huur van ongebouwde grond en een roerend huisje. De huurder heeft in beide gevallen dezelfde behoefte aan huurbescherming als elke huurder van woonruimte, maar krijgt die ook in dit geval niet wegens het ontbreken van een gebouwde onroerende zaak. Gelet op het uiterlijk van een tiny house rijst de vraag of hier niet gewoon sprake is van een woonwagen in de zin van artikel 7:235 BW. Een tiny house voldoet echter lang niet altijd aan deze definitie. De woning is niet altijd verplaatsbaar en onduidelijk is of voor tiny houses altijd een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Ook voldoet ondergrond waarop het tiny house wordt geplaatst lang niet altijd aan de definitie van een standplaats in de zin van artikel 7:236 BW. De grond is lang niet altijd bestemd voor het plaatsen van een woonwagen en voorzieningen die op het leidingnet kunnen worden aangesloten ontbreken regelmatig. Deze voorzieningen zijn ook niet altijd noodzakelijk vanwege het zelfvoorzienend karakter van de huisjes. Tiny houses worden (nu nog) regelmatig geplaatst op een standplaats op een camping of op een stuk grond bij een boer. Een tiny house is hierdoor niet per definitie woonruimte in de zin van art. 7:233 BW.

2. Een onroerend uitzien tiny house, waarin wordt gewoond. Als alleen de grond wordt gehuurd geldt hetzelfde als hierboven onder 1. Als de grond en het bouwsel worden gehuurd, gaat het om huur van een gebouwde onroerende zaak en is er huurbescherming woonruimte.
3. Het gaat om een pand in aanbouw, dat uit prefab panelen in korte tijd in elkaar kan worden gezet. Wanneer grond en gebouw worden gehuurd zal er waarschijnlijk huurbescherming zijn, omdat er een gebouw wordt opgetrokken dat volgens de Portacabincriteria onroerend zal zijn, hoewel het uiteraard ook weer snel zal kunnen worden verwijderd en wellicht zelfs ergens anders weer kan worden opgebouwd. Hieraan kan overigens worden getwijfeld, als wordt getoetst of het bouwsel naar de (naar buiten kenbare) bedoeling van de bouwer bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven. De bedoeling van de bouwer kan goed tijdelijk zijn, maar dit is niet naar buiten kenbaar.
4. Als vierde wordt getoond een tijdelijk kantoorgebouw dat eruit ziet alsof het bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven. Hiervoor geldt hetzelfde als onder 3 hierboven.
5. Getoond wordt een aluminium (design) bouwsel op een soort blokken dat wordt gebruikt als bedrijfsruimte op Schiphol. Het is duidelijk roerend, dus geen huurbescherming, terwijl daar wellicht behoefte aan bestaat. Geconstateerd wordt ook dat in gevallen waarin de huurder geen behoefte heeft aan huurbescherming omdat hij

niet van plan is om langdurig zijn bedrijf op of vanuit het gehuurde uit te oefenen, de mogelijkheid bestaat om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten. Bij bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zijn partijen sowieso vrij om iedere gewenste duur in de huurovereenkomst op te nemen; bij de huur van 290-bedrijfsruimte kunnen zij een huurovereenkomst voor maximaal twee jaar sluiten zonder dat de 290-huurbescherming in werking treedt.^[11]

6. Getoond wordt het VUMC gebouw dat is opgetrokken uit rode en blauwe zeecontainers langs de A-10. Dit moet worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak en valt onder art. 7:230a BW.
7. Getoond wordt een recreatiehuisje waar niet in wordt gewoond. Het huisje is vergelijkbaar met een stacaravan, maar is het zo te zien niet. Het moet worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak. De vraag is of de huur van grond met huisje onder de huur van woonruimte valt. Dat hangt dan af van de vraag of erin wordt gewoond, waarover hieronder meer. In geval alleen de grond wordt gehuurd is er in beginsel geen huurbescherming, zie hiervoor onder 1.
8. Er worden twee foto's getoond: één van een woonboot die vroeger heeft kunnen zeilen en één van het Steigereiland in IJburg, een woonwijk die voornamelijk uit drijvende woningen bestaat. In alle objecten wordt gewoond. Het betreft in geen enkel geval een gebouwde onroerende zaak, dus er is geen huurbescherming woonruimte mogelijk, terwijl die behoefte er net als bij andere huurders van woonruimte wel is.
9. Tenslotte wordt een groot drijvend Chinees gebouw getoond, dat in Rotterdam bij de Euro-mast in het water ligt. Er worden een restaurant, een supermarkt en een hotel in gedreven. Het ding ligt er al zeker twintig jaar. Het is roerend, dus is er geen huurbescherming. De behoefte eraan is dezelfde als bij vergelijkbare ruimte (290-bedrijfsruimte) op het land.

Recreatiewoningen

Over recreatiewoningen verschillen de beide sprekers van mening. Volgens Elina Swaneveld kan bij recreatiewoningen ook sprake zijn van een behoefte aan huurbescherming die er nu niet is. Bij recreatiewoningen (zoals chalets) die de huurder zelf plaatst op een gehuurde standplaats ontbreekt zelfs vrijwel alle bescherming, omdat sprake is van een ongebouwde onroerende zaak. De artikelen 7:226 BW (koop breekt geen huur) en 7:231 BW (ontbinding wegens wanprestatie van de huurder kan alleen door de rechter worden uitgesproken) zijn respectievelijk van regeland recht en niet van toepassing. Eigendomsoverdracht van een recreatiepark kan hierdoor worden aangegrepen om de huurovereenkomsten betreffende de standplaatsen^[12] te beëindigen. Een huurder van een ongebouwde onroerende zaak die is bestemd voor het plaatsen van een recreatieobject pleegt vaak een forse investering in het huurobject. Deze investering raakt hij kwijt bij het einde van de huurovereenkomst; de aanspraak op een vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking is vaak – rechtsgeldig – uitgesloten.^[13] Bovendien bouwen veel huurders op het recreatiepark, waar zij vaak een groot deel van het jaar verblijven, een groot sociaal netwerk op. Het eindigen van de huurovereenkomst heeft voor deze huurders daarom grote gevolgen. Hoewel hun belang bij het voortduren van de huurovereenkomst ten aanzien van het recreatiepark niet zo groot is als dat bij het voortduren van een huurovereenkomst voor hun primaire woonruimte, is het wel van dien aard dat dit belang beschermd zou moeten worden.

Zwaan Duijnstee is het hier niet mee eens, hoewel ook de wetgever de huurders van (wel gebouwd onroerende) vakantiehuisjes niet van huurbescherming heeft willen uitsluiten, voor zover het tenminste geen huur naar zijn aard slechts van korte duur betreft.

Huurders van al dan niet gebouwd onroerend goed dat zij huren voor recreatiedoeleinden, behoren volgens haar geen huurbescherming te krijgen. Dat vindt zij een nodeloze inbreuk op de contractsvrijheid. De algemene regels uit het BW en de algemene huurbepalingen, vergelijk bijvoorbeeld de rechtspraak over art. 7:228 BW en de rol van de redelijkheid en billijkheid daarbij, bieden hiervoor voldoende mogelijkheden tot bescherming en maatwerk. Huurbescherming van woonruimte is een noodzakelijke en vergaande inbreuk op de contractsvrijheid om de woning van mensen – het dak boven hun hoofd – veilig te stellen. Alleen voor dat doel vindt zij deze inbreuk gerechtvaardigd. Wat haar betreft zou zelfs het vereiste van hoofdverblijf aan de definitie van woonruimte moeten worden toegevoegd.

Ligplaatsen

In september en oktober 2016 heeft het concept wetsvoorstel 'Wet verbeteren huurbescherming voor huurders van ligplaatsen', ter internetconsultatie gelegen. Voorgesteld wordt om art. 236a toe te voegen en daarin een definitie van het begrip ligplaats te geven en dit onder woonruimte te scharen. Deze definitie heeft de volgende elementen:

- een plaats in het water;
- bestemd om te worden ingenomen door een drijvend object;
- dat wordt gebruikt voor permanente bewoning;
- met voorzieningen om aan te meren (waarom dit element erin zit vraagt men zich terecht af: geen paal, geen huurbescherming? Dus niet als je met kettingen aan de kant ligt?);

- en met voorzieningen die op de leidingnetten van openbare nutsbedrijven e.d. kunnen worden aangesloten (ook hierop is veel kritiek).

Huurders van woonboten worden niet beschermd en ook wordt de bij de ligplaats behorende oevergrond niet beschermd, terwijl evident is dat de huurder van de ligplaats als hij oevergrond of een woonboot erbij huurt, bij de huur van deze objecten dezelfde behoefte heeft aan huurbescherming als voor de huur van de ligplaats zelf. Als redenen voor het niet insluiten van de oevergrond worden gegeven, dat daaraan in de praktijk geen behoefte is en dat het wel regelen hiervan veel nadelen zou meebrengen die niet tegen de voordelen opwegen. Opgemerkt wordt hierbij bijvoorbeeld dat de ligplaats en de oevergrond vaak verschillende eigenaren hebben. De NOVA heeft hiertegen ernstige en terechte bezwaren geuit. Het gaat het bestek van deze workshop helaas te buiten hier uitgebreid op in te gaan. Van de regeling van huurbescherming voor woonboten is afgezien omdat in de meeste gevallen de huurder van de ligplaats eigenaar is van de woonboot. Dit is natuurlijk geen goede reden, gezien het feit dat wie wél een woonboot huurt, eigenlijk des te meer behoefte heeft aan huurbescherming. Ook gezien de vele woonvormen die er inmiddels zijn op het water is het geen goede reden. Het gaat helemaal niet alleen om woonboten. Er zijn hele drijvende studentenflats en drijvende woonwijken waarin woonruimte wordt verhuurd.

Opvallend is dat het moet gaan om permanente bewoning. Recreatief gebruik valt er niet onder. Dit lijkt niet goed doordacht, want

- a. het is strijdig met het hele huurrecht-denken, dat geen onderscheid maakt tussen recreatief en permanent gebruik: het moet gaan om wonen. Recreatief gebruik valt daar soms, zoals net al (door ZD met spijt) is geconstateerd, wel degelijk onder.
- b. Daarnaast wordt in het huurrecht niet het begrip permanente bewoning, maar hoofdverblijf gehanteerd, zie bijvoorbeeld de artikelen 7:266-269 BW. Laten we hopen dat dit systeem niet ondoordacht doorkruist wordt met geheel andere termen.
- c. Met 'permanent gebruik' wordt bovendien de mogelijkheid van het hebben van twee hoofdverblijven ontkend, terwijl dat bij andere woonruimte wel wordt aanvaard. Iemand kan volgens de huidige opvattingen op meerdere plaatsen hoofdverblijf hebben, bijvoorbeeld bij splitsing van de plaats waar iemand doordeweeks werkt en woont en de verblijfplaats van de rest van het gezin elders, waar de werkende persoon in de weekenden naartoe gaat. In dergelijke gevallen is op geen enkele plaats sprake van permanent gebruik door de werkende persoon, maar hij heeft op beide plaatsen hoofdverblijf.

Het in concept voorgestelde begrip permanente bewoning is denkkelijk ontleend aan art. 221 Gemeentewet, waarin het gaat om heffing van roerendezaakbelasting. Hiervoor is duurzame gebondenheid aan een plaats vereist en permanente bewoning of permanent gebruik. Dat is voor de gemeentelijke belastingen bruikbaar, maar we hebben het hier over de vraag wel/geen huurbescherming in afdeling 7.4.2 BW. Een nieuwe bepaling in het BW moet in de eerste plaats passen binnen het systeem van het huurrecht woonruimte. Als daarna belastingregelgeving moet worden aangepast, dan moet dat als bijkomstigheid maar gebeuren, maar het kan natuurlijk niet zo zijn dat het in het BW een rommeltje wordt.

Ten slotte wordt behandeld dat een aparte beëindigingsgrond voor ligplaatsen wordt voorgesteld, namelijk dat de vordering tot beëindiging na opzegging door de verhuurder kan worden toegewezen als de ingebruikneming van de ligplaats in strijd is met enig publiekrechtelijk voorschrift. Wat betreft deze beëindigingsgrond geldt dat er veel publiekrechtelijke regels van toepassing kunnen zijn op het gebruik van een ligplaats, zoals de Waterwet, het Binnenvaartreglement, decentrale verordeningen, enz. Ook afgezien van het realiseren van een bestemmingsplan – de huidige vijfde beëindigingsgrond voor een huurovereenkomst betreffende woonruimte – kunnen er dus allerlei regelingen zijn op grond waarvan voortgezet gebruik van de ligplaats wordt verboden. Deze extra beëindigingsgrond voor ligplaatsen lijkt op art. 18 lid 1 sub e Hw (oud). Deze luidde dat de verhuurder de ontruiming slechts kon vorderen (...): 'e. indien de verhuurder de onroerende zaak nodig heeft, ten einde aan een wettelijk voorschrift of een beschikking van overheidswege te kunnen voldoen'. Deze oude bepaling was weer ontleend aan het Huurbeschermingsbesluit 1941. Overigens bestonden hier ernstige bezwaren tegen. Zo was bijvoorbeeld onduidelijk of rechterlijke uitspraken onder 'een beschikking van overheidswege' viel. Dit probleem lijkt met de voorgestelde formulering wel te zijn ondervangen. Er is met deze voorgestelde beëindigingsgrond dus niet heel veel nieuws onder de zon. Eenvoudigheidshalve zou er ook voor kunnen worden gekozen art. 7:274 lid 1 sub e BW aan te passen en uit te breiden met andere publiekrechtelijke voorschriften die tot het beëindigen van de huurovereenkomst nopen dan alleen een bestemmingsplan. De vraag is echter of dat naast art. 7:210 BW nodig is. Als het genot onmogelijk wordt door een gebrek, kan immers al ontbonden worden. Er zijn nog meer interessante punten in het concept-wetsvoorstel, maar tijd en doel van deze workshop laten bespreking daarvan niet toe. Er is pittige en goed gefundeerde kritiek op dit wetsvoorstel geuit in de internetconsultatie. Zie bijvoorbeeld de reacties van de NOVA en Cor Goudriaan. Afgewacht moet worden wat hiermee wordt gedaan.

Moet de Hoge Raad om of moet de wetgever aan de slag?

Wat betreft het onderscheid roerend/onroerend wordt door Zwaan Duijnste opgemerkt dat de Hoge Raad de leer uit het

Portacabinarrest zou moeten verlaten. Dat heeft Hoge Raad eigenlijk al gedaan bij de drijvende woningen. Het is immers – gezien de ontwikkelingen in de bouwtechnieken en in de maatschappij – steeds moeilijker om met zekerheid te zeggen of iets is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven of niet. Het gaat om een goederenrechtelijk begrip en goederenrechtelijke begrippen worden gekenmerkt door een zeer grote behoefte aan rechtszekerheid. Het wettelijk criterium ‘duurzaam met de grond verenigd’ hoeft wat haar betreft niet aangepast te worden. De criteria uit het Portacabinarrest wel. Deze zijn niet voor alle objecten geschikt gebleken en dus onjuist.

Elina Swaneveld is van mening dat de definitie van bouwwerk zoals die is voorgesteld in wetsvoorstel 34434 (Wet verduidelijking voorschriften woonboten) beter bruikbaar is als criterium om vast te stellen of de huurder van een bepaald object huurbescherming behoeft (en verdient) dan de definities van ‘gebouw’ en ‘onroerende zaak’ zoals die nu worden gebruikt. Consequentie van een dergelijke wijziging zou overigens zijn dat huurders van standplaatsen waarop zij een recreatiechalet plaatsen ook huurbescherming krijgen. Zij is van mening dat deze huurders ook een bepaalde mate van huurbescherming zouden moeten krijgen. Die bescherming hoeft niet zo ver te gaan als de bescherming van huurders van woonruimte die voor het hoofdverblijf gebruikt wordt, maar zeker waar het de mogelijkheden tot beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder betreft schiet de bescherming van de huurder naar haar mening op dit moment tekort.

Zwaan Duijnsteek merkt op dat duidelijk is dat de behoefte aan huurbescherming en de gerechtvaardigheid daarvan niet steeds stroken met de huidige wetgeving. Volgens haar moet dus toch de wetgever aan de slag. Wat zou er eigenlijk op tegen zijn om de woorden ‘gebouwde onroerende zaak’ te schrappen uit de definities van de artikelen 7:233 en 7:290 BW en deze definities te veranderen in definities waarin slechts de bestemming waarvoor de zaak wordt verhuurd, bepalend is? Bij artikel 7:233 BW kunnen dan de artikelen 7:235, 236 en eventueel 236a BW geschrapt worden, omdat die dan toch al onder 7:233 BW vallen en dan kan meteen ook worden gezorgd dat huur van recreatiewoningen buiten de huurbescherming valt. Bij artikel 7:290 BW moet dan eigenlijk wel tegelijkertijd de bestemming van artikel 7:290 BW en daarmee de afbakening met 7:230a BW worden herzien. Dat is, zoals met wetsvoorstel 24150 duidelijk is geworden, een heel lastige opgave.

Blijft over art. 7:230a BW. Als uit dit artikel het begrip ‘gebouwde onroerende zaak’ wordt geëlimineerd, valt alles eronder. Ook de piano. Dat zou een beetje vreemd zijn. In dit artikel zou dan een bestemmingscriterium moeten worden geïntroduceerd. Dan kan direct, met de aanpassing van artikel 7:290 BW, de tweedeling tussen de 290-be-drijfsruimte en 230a-ruimte worden aangepakt, waar het net al over ging. Art. 7:230a kan ook onveranderd blijven. Dan worden zaken die wel worden gebruikt om een beroep of bedrijf in uit te oefenen, maar die niet gebouwd onroerend zijn en dus niet onder de definitie van artikel 7:290 lid 2 BW vallen, uitgesloten van elke vorm van huurbescherming (ook al is het maar ontruimingsbescherming), terwijl die behoefte er wel is. De vraag is hoe erg dat is. In elk geval is duidelijk dat ‘gebouwde onroerende zaak’ een tamelijk onhandig en grotendeels overbodig criterium is (geworden).

In haar proefschrift heeft Elina Swaneveld de huidige artikelen 7:233, 230a en 290 BW als leidraad genomen en voorgesteld de definities daarvan uit te breiden zodat ongebouwde onroerende zaken waar nodig onder een van deze drie definities gaan vallen. Zij heeft daarbij niet de optie opgenomen om ook het onderscheid tussen de 290-bedrijfs-ruimte en 230a-ruimte aan te pakken, omdat dat buiten de reikwijdte van het onderzoek viel. Haar uitgangspunt is bij de door haar voorgestelde oplossing wel hetzelfde geweest als dat van Zwaan Duijnsteek; de bestemming van de ongebouwde onroerende zaak moet leidend zijn voor de beantwoording van de vraag of huurbescherming van toepassing moet zijn, niet de vraag of een zaak naar de letter van de (huidige) wet gebouwd en onroerend is.

Voetnoten

[1]

HR 16 juni 1995, *NJ* 1995, 705, m.nt. P.A. Stein (Shell/Van Esta Tjallingii). Zie voor uitspraken waarbij oorspronkelijk een ongebouwde onroerende zaak werd verhuurd bijvoorbeeld Hof Den Haag 15 maart 2011, *WR* 2011, 90; en Rechtbank Utrecht (ktr.) 18 februari 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BP8514.

[2]

HR 31 oktober 1997, *NJ* 1998/97.

[3]

HR 15 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9136 (woonark) en HR 24 december 2010, ECLI:NL:HR:2010:BO3644 (havenkranen).

[4]

HR 7 juni 2002, *Bel. Blad* 2002/806, *VN* 2002/32.22.

[5]

HR 25 oktober 2002, *NJ* 2003/241 m.nt. WMK.

[6]

HR 20 september 2002, *BNB* 2002/374 m.nt. van Leijenhorst.

[\[7\]](#)

ABRvS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331.

[\[8\]](#)

Rb. Leeuwarden 6 februari 1992, *NJ* 1993, 343 en Hof Arnhem 3 februari 2004, *WR* 2005, 27.

[\[9\]](#)

HR 20 februari 1998, *NJ* 1998, 740 (Deko/Stift) en Hof Amsterdam 24 februari 2005, *WR* 2005, 47.

[\[10\]](#)

HR 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899, *NJ* 2014/438 (KNVvL/Staat).

[\[11\]](#)

Artikel 7:301 BW.

[\[12\]](#)

Niet ex art. 7:236 BW.

[\[13\]](#)

Artikel 7:216 lid 3 BW. Dit artikellid is van regelend recht.