

Nietigheden en vormvoorschriften in de Leegstandwet

G.J. Scholten, datum 21-04-2021

Datum

21-04-2021

Auteur

G.J. Scholten^[1]

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS267519:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Algemeen

Huurrecht / Bijzondere onderwerpen

Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte

Huurrecht / Huur van woonruimte

Huurrecht (V)

Huurrecht / Verplichtingen huurder en verhuurder

1. Inleiding

Wanneer woonruimte wordt verhuurd op basis van een vergunning op grond van de Leegstandwet (hierna 'LW-vergunning'), dan is het van groot belang dat de huurovereenkomst aan alle vormvoorschriften voldoet. Het niet in acht nemen van de vormvoorschriften van de Leegstandwet leidt namelijk tot het rechtsgevolg dat sprake is van een reguliere huurovereenkomst met huurbescherming. Bij de verlenging van de vergunning moet de verhuurder opnieuw op zijn hoede zijn, want ook dan kan de huurovereenkomst op basis van een LW-vergunning (hierna 'LW-huurovereenkomst') omslaan in een reguliere huurovereenkomst.

Bedingen die in strijd zijn met de Leegstandwet zijn in beginsel nietig. In de rechtspraak wordt die nietigheid soms als 'gedekte nietigheid' of 'reparabele nietigheid' aangemerkt, waardoor de verhuurder wordt gered.

In dit artikel sta ik stil bij de nietigheden en de vormvoorschriften, zowel bij aanvang van de LW-huurovereenkomst als bij de voortzetting van de LW-huurovereenkomst in het kader van de verlenging van de LW-vergunning. Daarbij wordt aandacht besteed aan de wijze waarop de LW-huurovereenkomst eindigt en aan de omklapconstructie naar een reguliere huurovereenkomst.

Die omklap kan op twee manieren tot stand komen:

- a. door de vormvoorschriften voor de LW-huurovereenkomst niet in acht te nemen;
- b. door de huurder na het einde van de LW-huurovereenkomst in de woning te laten zitten.

2. Geschiedenis van de Leegstandwet

In 1980 werd een 'ontwerp Leegstandwet' ingediend. Het ontwerp beoogde 'maatschappelijk onaanvaardbare leegstand van woningen en andere gebouwen krachtig terug te dringen'. De wet zou onder meer voorzien in een verplichte leegstandmelding en -registratie, een strafrechtelijke bescherming tegen kraken, een vorderingsrecht voor de gemeenten en een regeling voor tijdelijke verhuur. In 1993 zijn verschillende onderdelen van het wetsontwerp in de Huisvestingswet opgenomen. Daardoor bevatte de Leegstandwet per 1 januari 1994 uitsluitend nog de regeling met betrekking tot tijdelijke verhuur van leegstaande woningen en gebouwen. Met ingang van 1 oktober 2010 is de wet uitgebreid in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand).

3. Relevante artikelen uit de Leegstandwet

Artikel 15 ziet op het verlenen en verlengen van een LW-vergunning door Burgemeester & Wethouders. Dat artikel heeft dus met name betrekking op de rechtsverhouding tussen de eigenaar van het gebouw als aanvrager van de LW-vergunning

en Burgemeester & Wethouders als het bevoegde bestuursorgaan. Het feit dat wordt verhuurd op grond van een LW-vergunning heeft echter privaatrechtelijke gevolgen in de verhouding tussen verhuurder en huurder. Enkele onderdelen van artikel 15 (de leden 10 en 11) hebben tevens betrekking op die privaatrechtelijke kant van de zaak.

Het merendeel van de privaatrechtelijke aspecten is echter te vinden in artikel 16, dat ziet op de huurovereenkomst die tot stand komt op basis van de LW-vergunning.

4. Artikelen met betrekking tot nietige bedingen

In artikel 15 lid 9 (thans lid 16) is opgenomen:

Elk beding dat strijdig is met dit artikel, is nietig.

In de derde Nota van wijziging² is ter toelichting slechts opgemerkt dat dit lid met zoveel woorden bepaalt dat partijen niet zullen kunnen afwijken van de daarvoor in aanmerking komende bepalingen. Dat is weinig verhelderend.

Ook artikel 16 lid 8 (thans lid 9) kent van meet af aan een nietigheidsbepaling:

Elk beding waarbij in strijd met het vierde (*thans vijfde*) lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het vijfde (*thans zesde*) lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 1623b (*thans 271*), eerste, tweede en derde lid, van Boek 7A (*thans 7*) van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.

In de toelichting op deze bepaling wordt volstaan met één zin:

Dit lid geeft een aangepaste regeling van de materie verrat in artikel 1623b, negende lid, BW.³

Dat is een opmerkelijke toelichting, aangezien artikel 7A:1623b BW (de voorloper van het huidige artikel 7:271 BW) betrekking had op de opzeggingsmogelijkheden en opzegtermijnen. Het negende lid van artikel 7A:1623b BW luidde destijds:

Elk beding, waarbij in strijd met het zesde lid een langere opzeggingstermijn of waarbij in strijd met het zevende lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig.

De ratio van artikel 7A:1623b BW was 'slechts' om bedingen, die in strijd zijn met de dwingendrechtelijke opzegbescherming van de huurder, nietig te doen. Die bepaling is echter op een merkwaardige manier 'vertaald' naar artikel 16 lid 8 LW. Het hierboven onderstreepte deel van artikel 7A:1623b lid 9 BW heeft immers betrekking op de overige leden van artikel 7A:1623b BW. In artikel 16 lid 8 LW is echter opgenomen:

of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 271, eerste, tweede en derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken.

De verwijzing naar '*dit artikel*' heeft dan (ook) betrekking op de rest van artikel 16 LW. De vraag is of het de bedoeling van de wetgever is geweest om elk beding dat in strijd is met een onderdeel van artikel 16 LW als 'nietig' aan te merken. Dan had een eenvoudig geformuleerd artikellid voor de hand gelegen (zoals in artikel 15 lid 9: *Elk beding dat strijdig is met dit artikel, is nietig*) in plaats van de ingewikkelde tekst van artikel 16 lid 9 LW.

De algemene bedoeling van de wetgever is geweest om bedingen, die strijdig zijn met de dwingendrechtelijke bepalingen van de Leegstandwet, nietig te doen zijn. De vraag is op welke bedingen de wetgever het oog heeft gehad: alleen op bedingen in de LW-huurovereenkomst of ook op bedingen in de LW-vergunning? Kan (een onderdeel van) een dergelijk bestuursrechtelijk besluit nietig zijn? En hoe verhoudt die eventuele nietigheid zich tot het leerstuk van de formele rechtskracht, indien een besluit tot verlening of verlenging van een LW-vergunning in strijd is met een onderdeel van artikel 15 of 16 LW, maar het besluit wel onherroepelijk is geworden? Moet dan alleen het onderdeel van het besluit worden weggedacht of is dan het gehele besluit nietig?

5. Nietige bedingen in de LW-vergunning

Het kan zijn dat het besluit van Burgemeester & Wethouders een beding bevat dat in strijd is met artikel 15 LW. Voorbeeld: er wordt een LW-vergunning verleend voor een periode van 5 jaar, terwijl de eerste vergunning maximaal voor 2 jaar verleend kan worden. Dan kan verdedigd worden dat het besluit (in de zin van de Algemene wet bestuursrecht) nietig is, want in strijd met de Leegstandwet. Maar daartegenover geldt het beginsel van de formele rechtskracht van een besluit, waartegen geen bezwaar is gemaakt, zodat het besluit onherroepelijk is geworden. Bovendien kent de Leegstandwet in artikel 15 leden 13, 14 en 15 slechts beperkte mogelijkheden tot verval van de (van rechtswege verleende) LW-vergunning of tot intrekking van de vergunning.

In een arrest van het gerechtshof Amsterdam (kort geding) van 15 januari 1998⁴ stelde het hof dat de president in eerste aanleg de LW-vergunning ten onrechte nietig heeft geacht, vanwege het feit dat de vergunning is verleend voor 3 jaar in plaats van de maximaal toegestane 2 jaar. Omdat de wet de mogelijkheid bood om de LW-vergunning te verlengen tot maximaal 3 jaar, oordeelde het hof dat geen sprake was van een 'irreparabel' en tot nietigheid van de vergunning leidend gebrek. Daarbij werd meegewogen dat de huurder door de gang van zaken niet was benadeeld.

In een vonnis van de kantonrechter Alkmaar (kort geding) van 2 december 2020⁵ werd bijna 23 jaar later naar het bovengenoemde arrest van het hof Amsterdam verwezen. Ook de kantonrechter vond een voor 5 jaar verleende LW-vergunning (waar in eerste instantie maximaal 2 jaar was toegestaan) niet nietig, omdat een verlenging tot maximaal 7 jaar wel mogelijk was geweest en de huurder dus niet benadeeld is. De kantonrechter blijkt veel waarde te hechten aan het feit dat het besluit tot verlening van een vergunning voor 5 jaar formele rechtskracht heeft verkregen.

6. Nietige bedingen in de LW-huurovereenkomst

Bedingen in de LW-huurovereenkomst, die in strijd zijn met de inhoud van artikel 15, zijn nietig op grond van artikel 15 lid 16, al zal een dergelijk beding zich niet vaak voordoen. Bedingen in de LW-huurovereenkomst, die strijdig zijn met een van de onderdelen van artikel 16, zijn nietig op grond van het negende lid van dat artikel. Voorbeeld: indien een minimale duur van de LW-huurovereenkomst wordt genoemd van 3 maanden, waar op grond van het vierde lid ten minste 6 maanden geldt, dan is het beding nietig en geldt een minimumduur van 6 maanden. Duidelijk is ook dat een onjuiste opzegtermijn of een onjuiste huurprijs wordt geconverteerd. Deze nietigheden in de LW-huurovereenkomst, die dus worden weggepoetst en al dan niet worden vervangen door een ander beding, staan aan de geldigheid van de LW-huurovereenkomst verder niet in de weg. Daarin onderscheiden de nietige bedingen zich van de vormvoorschriften (zie onder 10).

7. Vergelijking met het algemene leerstuk van de nietigheid

Wanneer de bepalingen inzake de nietigheid van bedingen in de Leegstandwet worden vergeleken met de bepalingen inzake nietigheid in het algemeen verbintenissenrecht, dan valt het volgende op.

Artikel 3:39 BW bepaalt dat rechtshandelingen die niet in de voorgeschreven vorm zijn verricht, nietig zijn, tenzij uit de wet anders voortvloeit. Voor wat betreft de vormvoorschriften die zijn opgenomen in artikel 16 lid 12 LW vloeit uit lid 13 voort dat de LW-huurovereenkomst die niet aan de vormvoorschriften voldoet niet nietig is, maar verkleurt tot een reguliere huurovereenkomst (zie onder 10).

Daarnaast is artikel 3:40 lid 2 BW van belang:

Strijd met een dwingende wetsbepaling leidt tot nietigheid van de rechtshandeling, doch, indien de bepaling uitsluitend strekt ter bescherming van één der partijen bij een meezijdige rechtshandeling, slechts tot vernietigbaarheid, een en ander voor zover niet uit de strekking van de bepaling anders voortvloeit.

De bepalingen van de artikelen 15 en 16 LW hebben een dwingendrechtelijk karakter. Elke rechtshandeling in strijd met die bepalingen is dus in beginsel nietig. De rechter zal daarbij oog moeten hebben voor de vraag wiens belang beschermd wordt door de bepaling. Wordt uitsluitend het belang van één der partijen beschermd, dan kan slechts die partij zich op vernietigbaarheid beroepen. Bovendien bepaalt het derde lid van artikel 3:40 BW dat het tweede lid geen betrekking heeft op wetsbepalingen die niet de strekking hebben de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen aan te tasten.

Uit artikel 3:41 BW vloeit voort dat niet te snel moet worden geoordeeld dat de gehele rechtshandeling nietig is. Indien een grond van nietigheid slechts een deel van een rechtshandeling betreft, dan blijft deze rechtshandeling voor het overige in stand, voor zover dit, gelet op inhoud en strekking van de handeling, niet in onverbreeklijk verband met het nietige deel staat.

Hoewel het uitgangspunt dus is dat bedingen die in strijd zijn met de Leegstandwet nietig zijn, zal de rechter wel moeten toetsen of er sprake is van enig nadeel aan de zijde van de partij wiens belang beschermd wordt en kan de rechter besluiten tot gedeeltelijke nietigheid.

In de rechtspraak blijkt dat rechters de verhuurder met enige regelmaat te hulp schieten als er iets is misgegaan bij de vergunningverlening of -verlenging of bij het aangaan van de huurovereenkomst. Nietigheden worden soms als 'gedekt' beschouwd, omdat de huurder niet 'enig nadeel' heeft ondervonden en ook het omslaan van de LW-huurovereenkomst in een reguliere huurovereenkomst wordt soms met de mantel der liefde bedekt. Indien een huurder een beroep doet op huurbescherming, dan kan dat beroep – afhankelijk van de omstandigheden van het geval – als 'naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar' worden aangemerkt.⁶

8. Artikelen met betrekking tot (het effect van) een verlenging van de LW-vergunning

Een verzoek tot verlenging van de LW-vergunning kan worden ingediend tot uiterlijk het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, aldus artikel 15 lid 9. Indien de beslissing op het verlengingsverzoek wordt genomen na het moment waarop de LW-vergunning afloopt, dan blijft de huurovereenkomst in de tussentijd een LW-huurovereenkomst, maar uiterlijk totdat Burgemeester & Wethouders hebben beslist, zo stelt artikel 15 lid 10. Dat kan tot discussie leiden als het verlengingsverzoek wordt afgewezen. De verhuurder zou zich dan direct moeten beroepen op het feit dat met het einde van de LW-vergunning ook van rechtswege een einde is gekomen aan de LW-huurovereenkomst en de huurder dus zonder recht of titel in de woning zit en deze moet ontruimen. Anders loopt de verhuurder het risico dat een reguliere huurovereenkomst ontstaat.

In artikel 15 lid 7 (thans lid 11) is van meet af aan het volgende opgenomen:

Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.

De leden 10 en 11 van artikel 15 zijn een wat vreemde eend in de bijt, aangezien deze leden betrekking hebben op de LW-huurovereenkomst, terwijl de rest van artikel 15 ziet op de LW-vergunning. Lid 10 heeft tot gevolg dat de LW-huurovereenkomst van kracht blijft indien de verhuurder tijdig een verlenging heeft aangevraagd van de vergunning. De LW-huurovereenkomst loopt dan door tot uiterlijk het moment waarop Burgemeester & Wethouders een besluit nemen over het verlengingsverzoek. Daarbij is uitdrukkelijk opgenomen dat dit geldt *in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 8*. De LW-huurovereenkomst eindigt dan dus niet van rechtswege door het einde van de LW-vergunning en er ontstaat dan geen reguliere huurovereenkomst.

Lid 11 geeft vervolgens aan wat het rechtsgevolg is van een besluit tot verlenging van de LW-vergunning. De LW-huurovereenkomst (die op grond van lid 10 nog in stand was gebleven) loopt dan in beginsel voor onbepaalde tijd door tot uiterlijk het tijdstip waarop de verlengde LW-vergunning haar geldigheid verliest. Dat is slechts anders indien uit *'die overeenkomst'* een bepaalde tijd voortvloeit of *'partijen een bepaalde tijd overeenkomen'*. De woorden *'die overeenkomst'* hebben betrekking op de oorspronkelijke LW-huurovereenkomst, die voor bepaalde tijd zou kunnen gelden. Het is echter niet waarschijnlijk (en ook niet verstandig) dat partijen een LW-huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaan, die langer duurt dan de geldigheidsduur van de LW-vergunning. De woorden *'of partijen een bepaalde tijd overeenkomen'* duiden op de situatie dat partijen ten tijde van de verlenging van de LW-vergunning een bepaalde tijd overeenkomen voor de voort te zetten LW-huurovereenkomst. Het ligt echter evenmin voor de hand dat partijen dan een bepaalde tijd overeenkomen en al zeker geen bepaalde tijd die langer is dan de duur van de LW-vergunning.

De vraag is hoe de leden 10 en 11 van artikel 15 zich verhouden met artikel 16 lid 8.

In artikel 16 is bij inwerkingtreding van de Leegstandwet in het zevende lid bepaald: *De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest*. Met ingang van 1 juli 2013^[7] is lid 7 naar lid 8 verplaatst en zijn twee volzinnen aan de bepaling toegevoegd:

De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. In het geval, bedoeld in de eerste volzin, is geen opzegging vereist. Indien de huurder na het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

Deze wijziging is aangebracht middels de derde Nota van wijziging,^[8] die door de minister werd aangeboden en toegelicht in een brief van 19 maart 2013 aan de Tweede Kamer.^[9] In de toelichting op deze wijziging is het volgende opgemerkt door de minister:

Aan artikel 16, achtste lid (nieuw), van de Leegstandwet worden twee volzinnen toegevoegd. Met de voorgestelde tweede volzin van dat artikellid wordt verduidelijkt dat de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet in elk geval eindigt op het moment dat de vergunning eindigt en dat in dat geval geen opzegging vereist is. Uiteraard moet de huurder wel op de hoogte worden gesteld van het feit dat de huur eindigt. Het verdient dus aanbeveling de huur wel gewoon op te zeggen. In alle gevallen waarin een verhuurder of huurder beoogt dat de huurovereenkomst eerder eindigt dan het eind van de vergunning, is uiteraard wel opzegging vereist.

Daarnaast wordt in de voorgestelde derde volzin van artikel 16, achtste lid (nieuw), van de Leegstandwet bepaald dat een reguliere huurovereenkomst ontstaat wanneer de huurder na het einde van de vergunning (en dus na het einde van de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet) met goedvinden van de verhuurder in de woning blijft zitten. In dat geval ontstaat een huurovereenkomst die wordt beheerst door de regels van het Burgerlijk Wetboek voor huur van woonruimte en niet door de Leegstandwet.

9. Verhouding tussen artikel 15 lid 10 en 11 en 16 lid 8 inzake verlenging van de vergunning en de omklap van de huurovereenkomst

Zowel artikel 15 als 16 bevat bepalingen met betrekking tot het voortduren of eindigen van de LW-huurovereenkomst, doordat de LW-vergunning haar geldigheid verliest en de gevolgen daarvan. De verhouding tussen deze bepalingen kan vraagtekens oproepen.

Daar waar artikel 16 lid 8 stelt dat de LW-huurovereenkomst *in elk geval* eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, bepaalt artikel 15 lid 10 dat de LW-huurovereenkomst van kracht blijft, mits (tijdig) een verzoek tot verlenging van de vergunning is ingediend. Uit de woorden '*in afwijking van het bepaalde in artikel 16, achtste lid*' blijkt dat artikel 15 lid 10 prevaleert voor het geval tijdig een verlenging van de LW-vergunning is gevraagd en de vergunning ook daadwerkelijk wordt verlengd. In dat geval blijft de LW-huurovereenkomst voortduren en vindt er dus geen omklap plaats op grond van artikel 16 lid 8, laatste volzin.

Indien er geen (tijdig) verzoek tot verlenging van de vergunning is ingediend, dan is het duidelijk: de LW-huurovereenkomst eindigt van rechtswege op het moment waarop de vergunning eindigt en indien de verhuurder de huurder laat zitten ontstaat er een reguliere huurovereenkomst (artikel 16 lid 8).

Ook indien het verlengingsverzoek wordt afgewezen, moet op grond van de artikelen 15 lid 10 en 16 lid 8 worden geconcludeerd dat de LW-huurovereenkomst van rechtswege eindigt. De verhuurder wil dan niet dat de LW-huurovereenkomst omklapt in een reguliere huurovereenkomst. Om dat rechtsgevolg te voorkomen zal de verhuurder een beroep moeten doen op het (alsnog) van rechtswege eindigen van de LW-huurovereenkomst en zal een aanzegging ontruiming moeten worden gezonden aan de huurder. Uiteraard is het aan te bevelen dat de verhuurder met de huurder communiceert over het feit dat een verlengingsverzoek wordt ingediend en over het besluit van Burgemeester & Wethouders naar aanleiding van dat verzoek.

10. Vormvoorschriften voor de LW-huurovereenkomst

Artikel 16 lid 12 LW bevat enkele vormvereisten, waaraan de LW-huurovereenkomst moet voldoen. De overeenkomst moet schriftelijk worden aangegaan en daarbij moet melding worden gemaakt van:

- a. de vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1, eerste zin;
- b. het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend;
- c. de in de vergunning vermelde huurprijs.

Blijkens artikel 16 lid 13 is het rechtsgevolg van het niet in acht nemen van deze vormvoorschriften dat de verhuurder zich niet kan beroepen op het buiten toepassing blijven van de relevante huurrechtelijke bepalingen uit het BW, die huurbescherming bieden aan de huurder. Dan ontstaat geen LW-huurovereenkomst, maar een reguliere huurovereenkomst. In de praktijk worden veel fouten gemaakt met deze vormvoorschriften. Dat kan dus verstrekkende gevolgen hebben.

Deze artikelleden zijn opgenomen naar aanleiding van een amendement van de leden Salomons en Patijn.^[10] Het amendement beoogde door het opleggen van een *informatieplicht* aan de verhuurder te bereiken dat de huurder *steeds* bekend is met het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst. Komt de verhuurder zijn verplichtingen niet na, dan geldt als sanctie dat de volgens de LW uitgezonderde huurbeschermingsbepalingen niettemin gelden.

In de toelichting op de zesde Nota van wijziging van het ontwerp van wet^[11] is het volgende opgemerkt:

De voorstellers beogen daarmee te bereiken dat de huurder steeds bekend is met het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst. Immers is hij met het bestaan van de vergunning niet bekend, dan kan hij in de waan worden gebracht dat hij een normale huurovereenkomst heeft gesloten. Het komt ons voor dat dit een verbetering van het ontwerp betekent. Wij hebben derhalve het amendement in de nota van wijzigingen opgenomen. Het elfde lid geeft een sanctie op het niet-naleven van de informatieplicht, geregeld in het tiende lid. Deze sanctie komt daarop neer dat er dan geen tijdelijke huur ontstaat, maar een gewone huur. Een andere sanctie is moeilijk te bedenken.

11. Rechtsgevolg van vormverzuimen

Indien bij aanvang sprake is van een vormverzuim, dan is het gevolg dat geen LW-huurovereenkomst ontstaat. Daaraan kan niet (snel) worden voorbij gegaan en een dergelijk verzuim kan in het algemeen niet worden gedekt met de overweging dat de huurder geen nadeel zou hebben ondervonden van het vormverzuim. In bijzondere gevallen is wel denkbaar dat de huurder inderdaad geen enkel nadeel heeft ondervonden, bijvoorbeeld indien de LW-vergunning als bijlage aan de huurovereenkomst is gehecht en ter beschikking is gesteld aan de huurder, maar de verhuurder heeft verzuimd om in de tekst van de huurovereenkomst expliciet de duur van de vergunning en de in de vergunning genoemde huurprijs te noemen.

Of indien alleen de in de vergunning vermelde huurprijs niet is genoemd, maar de overeengekomen huurprijs wel lager is dan de maximaal redelijke huurprijs.

12. Gelden de vormvoorschriften ook bij de verlenging van de huurovereenkomst?

Een interessante vraag is of ook bij de verlenging van de LW-vergunning de vormvoorschriften van artikel 16 lid 12 in acht genomen moeten worden. Gaan partijen een nieuwe huurovereenkomst aan in geval van verlenging van de vergunning? Dan zou dat betekenen, gezien de tekst van artikel 16 lid 12, dat de vormvoorschriften wederom in acht genomen moeten worden. Of is er sprake van (stilzwijgende) voortzetting van de reeds bestaande LW-huurovereenkomst, waarvoor geen vormvoorschriften gelden?

Er is een verschil tussen de vraag of de vormvoorschriften opnieuw in acht genomen moeten worden en de vraag of de verhuurder gehouden is om de huurder op de hoogte te stellen van een verzoek tot verlenging van de LW-vergunning en het daarop volgende besluit van Burgemeester & Wethouders. Het niet in acht nemen van de vormvoorschriften, indien sprake is van het aangaan van een LW-huurovereenkomst, leidt immers tot het rechtsgevolg dat een reguliere huurovereenkomst ontstaat. Of het niet in acht nemen van de door de wetgever bedoelde informatieplicht ook dergelijke vergaande gevolgen heeft is echter de vraag.

13. Verschillende opvattingen in de rechtspraak

In een vonnis van de kantonrechter Amsterdam (bodemprocedure) van 22 juli 2004^[12] ging het om het volgende. Tussen partijen was op 30 augustus 2000 een schriftelijke LW-huurovereenkomst gesloten, die aan alle vormvoorschriften voldeed. Er was sprake van een LW-vergunning met een geldigheidsduur van 1 mei 2000 tot 1 mei 2002. Deze vergunning is door het bevoegde gezag met een jaar verlengd tot 1 mei 2003, zonder dat deze verlenging tussen partijen contractueel is vastgelegd. De huurder is in de woning blijven wonen en verhuurder heeft de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 mei 2003. De kantonrechter oordeelde dat artikel 16 lid 10 (thans 12) voorschrijft dat een overeenkomst van tijdelijke verhuur krachtens de Leegstandwet schriftelijk dient te worden aangegaan, onder vermelding van de vergunning bedoeld in artikel 15 lid 1 eerste zin, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs. Na de einddatum van de oorspronkelijke vergunning voldeed de huurovereenkomst volgens de kantonrechter niet meer aan die vormvoorschriften. De geëindigde tijdelijke huurovereenkomst kan niet stilzwijgend als tijdelijke huurovereenkomst krachtens de Leegstandwet worden verlengd. Een dergelijke overeenkomst voldoet niet aan de in artikel 16 gestelde vereisten, hetgeen betekent dat de reguliere wetsbepalingen inzake de opzegging van huurovereenkomsten van toepassing *blijven*, aldus de rechter. Het vonnis vertelt niet in hoeverre communicatie heeft plaatsgevonden tussen partijen over (het verzoek tot) de verlenging van de LW-vergunning.

Eenzelfde geschil was aan de orde in een arrest van het gerechtshof Amsterdam (kort geding) van 24 februari 2005.^[13] In die zaak stond echter wel vast dat de verhuurder de huurder niet had geïnformeerd over het verzoek om verlenging van de LW-vergunning en de inwilliging van dat verzoek. De voorzieningenrechter had in eerste aanleg overwogen dat na afloop van de tijdelijke LW-huurovereenkomst, die niet was opgezegd en *in ieder geval* eindigde op 23 mei 2003 (einddatum LW-vergunning), geen nadere LW-huurovereenkomst is overeengekomen. Uit artikel 16 zou volgen dat (een verlenging van) een tijdelijke huurovereenkomst schriftelijk moet worden aangegaan, waarbij aan vormvoorschriften moet worden voldaan. Het aanvragen en verkrijgen van een verlenging van de vergunning is daarvoor onvoldoende, aldus de voorzieningenrechter.

In het hoger beroep had de verhuurder – volgens het hof terecht – geen grief gericht tegen dit oordeel van de kantonrechter. Daarmee onderschrijft het hof dus dit standpunt. Het beroep op huurbescherming werd niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar geacht. Het feit dat de huurder zich bij het begin van de huurovereenkomst heeft moeten realiseren dat het ging om een tijdelijke huurovereenkomst betekent naar het oordeel van het hof niet dat om die reden geen beroep zou kunnen worden gedaan op huurbescherming.

In deze wat oudere ‘Amsterdamse rechtspraak’ wordt dus aangenomen dat ook de verlengde LW-huurovereenkomst schriftelijk moet worden aangegaan en dat deze verlengde LW-huurovereenkomst opnieuw moet voldoen aan de vormvoorschriften. Wat opvalt is dat daarbij wordt verondersteld dat de LW-huurovereenkomst op grond van artikel 16 lid 8 *in elk geval* van rechtswege eindigt op het moment dat de vergunning haar geldigheidsduur verliest. Echter, uit artikel 15 lid 10 en 11 blijkt dat, *in afwijking van artikel 16 lid 8*, de LW-huurovereenkomst voortduurt, indien tijdig een verlenging wordt gevraagd en verkregen van de vergunning.

Aan die bepaling gaan deze Amsterdamse rechters voorbij door te oordelen dat een nieuwe huurovereenkomst tot stand zou moeten komen die opnieuw zou moeten voldoen aan de vormvoorschriften van artikel 16 lid 12. De vraag is echter of de automatische voortzetting van de bestaande LW-huurovereenkomst kan worden aangemerkt als het opnieuw *aangaan* van een huurovereenkomst in de zin van artikel 16 lid 12. Verdedigbaar is dat het op grond van de wettelijke bepalingen van

rechtswege voortzetten van een bestaande LW-huurovereenkomst onderscheiden moet worden van het *aangaan* van een huurovereenkomst.

In een arrest van het gerechtshof Den Haag (bodem) van 7 april 2020^[14] is dan ook voor een andere benadering gekozen. Een tijdelijke huurovereenkomst op grond van een LW-vergunning was na het einde van de geldigheid van de vergunning stilzwijgend voortgezet. Uiteindelijk heeft de huurovereenkomst zelfs langer geduurd dan de totale duur van de verlengde vergunning. De kantonrechter Dordrecht oordeelde in eerste aanleg dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de huurder zich beroept op huurbescherming, omdat weliswaar enige formaliteiten van de Leegstandwet niet in acht zijn genomen, maar dat voor de huurder kennelijk geen enkele praktische betekenis heeft gehad, totdat het hem in het kader van de beëindiging van pas kwam. Hij is daardoor echter niet in een rechtens te respecteren belang geschaad. De kantonrechter was dus kennelijk van mening dat in beginsel wel aan de vormvoorschriften voldaan zou moeten worden.

Het gerechtshof overwoog in hoger beroep:

De omstandigheid dat de huurder na het sluiten van de huurovereenkomst niet door de verhuurder op de hoogte is gesteld van de verlenging van de vergunning van Burgemeester & Wethouders levert geen strijd op met artikel 16 lid 12 LW. Ook overigens heeft verhuurder daarmee niet in strijd met enige bepaling uit de LW gehandeld. Op grond van artikel 15 lid 11 LW loopt een huurovereenkomst die op het moment van een verlenging van de vergunning van Burgemeester & Wethouders voortduurt, voor onbepaalde tijd door tot uiterlijk het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Dit is alleen anders als uit de huurovereenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd zijn overeengekomen. Noch uit de wettekst, noch uit de parlementaire geschiedenis is af te leiden dat voor dit doorlopen van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is vereist dat de huurder op de hoogte is van het verzoek tot verlenging van de vergunning en de toewijzing daarvan. Ook in geval de verhuurder de huurder niet informeert over de verlenging van de vergunning en geen nieuwe huurovereenkomst aanbiedt, mag de huurder er dus niet vanuit gaan dat een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is ontstaan.

Het hof ziet de voortzetting van de LW-huurovereenkomst op grond van artikel 15 lid 10 en 11 dus niet als het (opnieuw) aangaan van een huurovereenkomst, zodat de vormvoorschriften niet in acht genomen behoeven te worden. Het hof gaat nog een stap verder door te stellen dat de verhuurder de huurder ook niet behoeft te informeren over het verzoek om de LW-vergunning te verlengen.

In een vonnis van de kantonrechter Rotterdam (kort geding) van 18 augustus 2020^[15] is verwezen naar het arrest van het hof Den Haag. Deze kantonrechter is eveneens van mening dat er geen reguliere huurovereenkomst ontstaat, indien de verhuurder de huurder niet informeert over de verlenging van de vergunning en geen nieuwe schriftelijke huurovereenkomst aangaat die voldoet aan de vormvoorschriften.

14. Geen aanleiding voor een prejudiciële vraag?

Op 27 januari 2021 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam een reeks van 14 kort geding vonnissen gewezen in gelijklopende zaken,^[16] waarin opnieuw werd verwezen naar het arrest van het hof Den Haag van 7 april 2020. In deze kort geding zaken hebben de advocaten van de huurders aan de voorzieningenrechter verzocht om een prejudiciële vraag te stellen aan de Hoge Raad, gelet op de verschillende uitleg door het hof Den Haag en het hof Amsterdam met betrekking tot de vraag: *Moet een tijdelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet schriftelijk worden verlengd nadat de Leegstandwetvergunning is verlengd?*

In deze zaken had de verhuurder de LW-vergunning tijdig laten verlengen door Burgemeester & Wethouders en op het moment dat een verdere verlenging niet meer mogelijk was, is een gebruiksovereenkomst met de bewoners gesloten. De bewoners hebben die gebruiksovereenkomst vernietigd wegens dwaling, aangezien bij de verlenging van de LW-vergunning een omklap zou hebben plaatsgevonden naar een reguliere huurovereenkomst.

De voorzieningenrechter ziet geen aanleiding voor het stellen van een prejudiciële vraag nu het arrest van het hof Den Haag voldoende duidelijkheid zou scheppen. Bovendien wijst de voorzieningenrechter op het feit dat het arrest van het hof Den Haag in een bodemprocedure is gewezen en het arrest van het hof Amsterdam in een kort geding, terwijl het arrest van het hof Den Haag van veel recentere datum is.

Op 19 maart 2021 zijn in die 14 zaken vonnissen gewezen in de bodemprocedure.^[17] Ook daarin wordt de lijn van het gerechtshof Den Haag gevolgd.

De kantonrechter overweegt:

4.4

Het partijdebat heeft zich voor een groot deel toegespitst op de uitleg van artikel 16 van de Leegstandwet en de

ogenschijnlijk tegenstrijdige opvattingen daarover van de respectieve gerechtshoven Amsterdam en Den Haag (respectievelijk ECLI:NL:GHAMS:2005:AT5821 en ECLI:NL:GHDHA:2020:2777).

4.5

Die ogenschijnlijk tegenstrijdige opvattingen laten zich evenwel – althans in ieder geval voor zover het de essentie van het onderhavige geschil raakt – eenvoudig verklaren. Het onderscheid zit in de aard van de afspraken die zijn gemaakt: in de Haagse kwestie is, net als in de onderhavige zaken, sprake van een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet die voor onbepaalde tijd is aangegaan in de zin van artikel 15 lid 11 Leegstandwet. Onbepaald niet in de zin van het reguliere huurrecht dat die pas eindigt als sprake is van opzegging, ontbinding of instemming, maar in de zin dat niet zeker is wanneer de huurovereenkomst eindigt. Het einde van de huurovereenkomst is immers afhankelijk gesteld van de (verlengbare) duur van de door (in dit geval) Havensteder verkregen vergunning op grond van de Leegstandwet. De huurovereenkomst is dus wel tijdelijk van aard, maar niet aangegaan voor bepaalde tijd in de zin van artikel 15 lid 11 Leegstandwet.

4.9

Met het Hof Den Haag is de kantonrechter van oordeel dat de Leegstandwet in die gevallen in ieder geval niet van een verhuurder verlangt dat zij de huurder op de hoogte stelt van een verlenging van de vergunning van B&W, telkens als dit aan de orde is. Dat Havensteder in een eerder stadium wel met haar huurders heeft gecommuniceerd over de verlenging van de vergunning betekent niet dat daartoe ook een plicht is ontstaan, laat staan dat daaraan de door [gedaagde] beoogde sanctie kan worden verbonden.

4.10

Gelet op het voorgaande ziet de kantonrechter geen aanleiding tot het stellen van prejudiciële vragen. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft Havensteder binnen de kaders en bedoelingen van de Leegstandwet gehandeld. Omdat partijen met het sluiten van een gebruiksovereenkomst duidelijk blijk hebben gegeven van een andere bedoeling dan het laten ontstaan van een reguliere huurrelatie met huurbescherming, is die situatie ook niet ontstaan op grond van artikel 16 lid 8 van de Leegstandwet. Tussen partijen is dus nimmer een reguliere huurovereenkomst met huurbescherming tot stand gekomen. Dat betekent dat het beroep op vernietiging van de gebruiksovereenkomst faalt.

4.11

[gedaagde] heeft nog gesteld dat het niet toekennen van huurbescherming in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Daarbij acht de kantonrechter van belang welke verwachtingen beide partijen steeds hebben gehad c.q. mochten hebben. De kantonrechter acht het onbegrijpelijk dat [gedaagde] in deze procedure het standpunt inneemt dat het aan de verhuurder is om een huurder steeds te blijven wijzen op het feit dat op basis van de Leegstandwet (en dus zonder zekerheden) wordt gehuurd. Juist in de huidige overspannen woningmarkt moet voor een ieder evident zijn welke rechten hij/zij heeft in geval onder deze omstandigheden een woning wordt betrokken. Wachtijden voor sociale huurwoningen lopen op tot ruim boven de tien jaar; de wooncrisis beheerst het nieuws al jaren. Onder die omstandigheden kan een huurder die een woning in een ontwikkelgebied huurt op grond van de Leegstandwet, niet ineens ‘vergeten’ dat hij/zij geen huurbescherming heeft. Het onder deze omstandigheden claimen van huurbescherming miskent de rechten en belangen van alle mensen die jarenlang op een huurwoning wachten en zich daarbij (voor de sociale sector) aan de regels van inschrijving houden. Het is ook niet zo dat de communicatie van Havensteder te wensen overliet en onduidelijkheid heeft laten voortbestaan. De onder 2. van dit vonnis geciteerde berichten zijn volstrekt helder. Het beroep op de redelijkheid en billijkheid faalt daarom.

15. Geen einde van de LW-huurovereenkomst indien tijdig verlenging van de LW-vergunning wordt verzocht

Van belang is dat de LW-huurovereenkomst niet tot een einde komt indien de verhuurder tijdig om verlenging van de LW-vergunning verzoekt en dat verzoek vervolgens door Burgemeester & Wethouders wordt gehonoreerd. Dit ongeacht of de verhuurder de huurder heeft geïnformeerd over het verzoek tot verlenging.

Dat wil niet zeggen dat een LW-huurovereenkomst altijd tijdelijk is en blijft en dat deze LW-huurovereenkomst niet zou kunnen omslaan in een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Indien de LW-vergunning haar geldigheid verliest (einde van de duur en niet tijdig een verlenging aangevraagd of wel tijdig een verlenging aangevraagd, maar afgewezen), dan eindigt ook de LW-huurovereenkomst van rechtswege zonder opzegging. Wanneer de verhuurder de huurder dan laat zitten ontstaat een reguliere huurovereenkomst met huurbescherming.

16. Het belang van het informeren van de huurder

In de opvatting van het hof Den Haag en de rechtbank Rotterdam lijkt het niet relevant of de verhuurder de huurder al dan niet heeft geïnformeerd over het verzoek tot verlenging van de LW-vergunning. Dat gaat echter alleen op indien de aanvraag tijdig is ingediend en ook daadwerkelijk leidt tot een verlenging van de vergunning en dus een automatische voortzetting van de LW-huurovereenkomst. Wanneer blijkt dat het verzoek om verlenging niet wordt ingewilligd, is het mijns inziens echter wel van belang of de verhuurder de huurder heeft geïnformeerd over het verzoek tot verlenging. Als dat niet het geval is, kan immers bij de huurder de gerechtvaardigde verwachting worden gewekt dat de LW-vergunning is geëindigd, dat daardoor ook een einde is gekomen aan de LW-huurovereenkomst en dat er vervolgens een omklap naar een reguliere huurovereenkomst heeft plaatsgevonden. Het gaat naar mijn mening te ver om te stellen dat de huurder op basis van de eerste LW-vergunning moet bedenken dat de eenmaal op grond van de LW aangevane tijdelijke huurovereenkomst een tijdelijk karakter behoudt, totdat het tegendeel is gebleken. Daarvoor is immers bepalend of er tijdig een verzoek tot verlenging van de LW-vergunning is ingediend en of dat verzoek is gehonoreerd. Mede gezien de wetsgeschiedenis dient de verhuurder de huurder *steeds* te informeren en kan niet worden verwacht dat de huurder zelf actief navraag doet op het moment dat de duur van de LW-vergunning verstrijkt. Dat blijkt uit de parlementaire geschiedenis van artikel 16 lid 8, waarin is gesteld dat de huurder *steeds* door de verhuurder op de hoogte moet worden gehouden van de status van de huurovereenkomst.

Het hof Den Haag verwijst naar de tekst van artikel 15 lid 11 en concludeert uit die bepaling dat de huurder niet op de hoogte hoeft te worden gesteld van een verlenging van de LW-vergunning en dat ook er geen andere bepaling is aan te wijzen in de Leegstandwet, waaruit een informatieplicht van de verhuurder volgt.

Het hof Den Haag verwijst in rechtsoverweging 4.6 nog wel naar de parlementaire geschiedenis van artikel 16 lid 8, maar dan bij de vraag of de huurovereenkomst zelfs na het verstrijken van de maximale geldigheidsduur van de vergunning nog als een LW-huurovereenkomst kan worden gezien. In dat kader verwijst het hof naar de woorden '*tenzij van een andere bedoeling blijkt*' en concludeert het hof dat de huurder voldoende duidelijk moet zijn geweest dat het de bedoeling van de verhuurder was om de LW-huurovereenkomst voort te zetten. Verhuurder verkeerde echter in de onjuiste veronderstelling dat de vergunning nog van kracht was. Om die reden wordt de voortgezette huurovereenkomst aangemerkt als een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW, zodat deze opgezegd kan worden zonder aanspraak op huurbescherming.

Het hof verwijst naar de memorie van antwoord:[\[18\]](#)

De leden van de GroenLinks-fractie vragen wat bij de beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst wordt bedoeld met de woorden «tenzij van een andere bedoeling blijkt». Aan welke situaties wordt gedacht, over wiens bedoeling gaat het en hoe moet van die bedoeling blijken, zo vragen die leden. De leden van de GroenLinks-fractie vragen voorts of de mogelijkheid bestaat dat de verhuurder met een beroep op vorenstaande bepaling het tijdelijke karakter van de verhuur kan handhaven, ook wanneer de maximale termijn hiervoor is verstreken. En wat als de verhuurder een briefje stuurt met de mededeling dat de tijdelijke verhuur eindigt, maar verder niets onderneemt en de huurpenningen gewoon blijft incasseren, zo vragen die leden.

De voorgestelde derde volzin van artikel 16, achtste lid (nieuw), van de Leegstandwet bepaalt dat een reguliere huurovereenkomst ontstaat wanneer de huurder na het einde van de vergunning (en dus na het einde van de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet) met goedvinden van de verhuurder in de woning blijft zitten. In dat geval ontstaat een huurovereenkomst die wordt beheerst door de regels van het Burgerlijk Wetboek voor huur van woonruimte en niet door de Leegstandwet.

Met de woorden «tenzij van een andere bedoeling blijkt» wordt bedoeld op de aan de huurder voldoende duidelijk blijkende bedoeling van de verhuurder. Indien de verhuurder bij het einde van de vergunning, en dus de huurovereenkomst, de huurder in de woning laat zitten, ontstaat een reguliere huurovereenkomst. Wanneer de verhuurder de huurder duidelijk te kennen heeft gegeven dat hij de woning moet verlaten, maar de huurder desalniettemin tegen de wil van de verhuurder blijft zitten, dan ontstaat geen reguliere huur. De verhuurder moet dan uiteraard wel serieuze pogingen (blijven) ondernemen om de huurder uit de woning te krijgen.

Voor de huurder zal dus voldoende duidelijk moeten zijn dat de verhuurder uitsluitend bereid is om de LW-huurovereenkomst voort te zetten en dat de verhuurder geen reguliere huurovereenkomst wil laten ontstaan. Het hof Den Haag neemt vrij gemakkelijk aan dat de huurder had kunnen begrijpen dat een dergelijke situatie zich voordoet en redt de verhuurder door de voortgezette huurovereenkomst aan te merken als een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur.

In de vonnissen van 19 maart 2021 overweegt de Rotterdamse kantonrechter in krachtige bewoordingen dat het niet aan de verhuurder is om een huurder steeds te blijven wijzen op het feit dat op basis van de Leegstandwet (en dus zonder zekerheden) wordt gehuurd. Daarbij wordt miskend dat het voor de huurder van essentieel belang is om te weten of er tijdig een verlenging van de LW-vergunning is verzocht. Is dat niet het geval, dan eindigt de LW-huurovereenkomst en kan deze

omslaan in een reguliere huurovereenkomst. Is er wel tijdig een verlenging van de LW-vergunning verzocht en wordt dat verzoek gehonoreerd, dan wordt de LW-huurovereenkomst automatisch voortgezet en kan van het omslaan naar een reguliere huurovereenkomst geen sprake zijn. Daaruit blijkt het belang aan de zijde van de huurder om te weten waar hij aan toe is.

17. Conclusies

De volgende conclusies kunnen getrokken worden uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie:

1. Bedingen die strijdig zijn met de bepalingen van de Leegstandwet zijn nietig, maar de rechter is geneigd om een gedekte nietigheid of een reparabel gebrek aan te nemen, indien geen sprake is van enig nadeel aan de zijde van de partij die beschermd beoogd te worden. Indien het nietige beding vervangen kan worden door een ander rechtsgeldig beding, dan vindt conversie plaats.
2. Het niet voldoen aan de vormvoorschriften van artikel 16 lid 12 leidt bij aanvang van de huurovereenkomst op grond van lid 13 tot een reguliere huurovereenkomst, maar ook op dit punt wordt in de rechtspraak meegewogen of er sprake is van enig nadeel aan de zijde van de huurder.
3. De rechtspraak is verdeeld over de vraag of de vormvoorschriften van artikel 16 lid 12 ook in acht moeten worden genomen op het moment dat sprake is van een voortzetting van de huurovereenkomst na een verlenging van de LW-vergunning en over de vraag of de verhuurder de huurder actief moet informeren:
 - a. De kantonrechter en het gerechtshof Amsterdam oordeelden in het verleden dat de geëindigde LW-huurovereenkomst niet stilzwijgend als een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Leegstandwet kan worden verlengd. Daarbij werd echter ten onrechte aangenomen dat de oorspronkelijke LW-huurovereenkomst was geëindigd. Gelet op het bepaalde in artikel 15 lid 10 blijft de LW-huurovereenkomst immers in stand, mits tijdig een verzoek om verlenging is ingediend. De Amsterdamse rechtspraak gaat uit van artikel 16 lid 8, terwijl artikel 15 lid 10 prevaleert.
 - b. Het gerechtshof Den Haag en de rechtbank Rotterdam benadrukken in recente rechtspraak dat de oorspronkelijke LW-huurovereenkomst op grond van de artikelen 15 lid 10 en 11 in stand blijft en wordt voortgezet (zonder dat een nieuwe huurovereenkomst behoeft te worden gesloten). Vandaar dat geconcludeerd wordt dat de vormvoorschriften niet opnieuw in acht genomen behoeven te worden. Die laatste benadering lijkt de juiste. Dat neemt echter niet weg dat uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat het de bedoeling is geweest van de wetgever dat de verhuurder de huurder steeds op de hoogte blijft houden van het feit dat het nog steeds gaat om een LW-huurovereenkomst zonder huurbescherming. Het verdient dus aanbeveling dat de verhuurder de huurder informeert over de einddatum van de LW-vergunning, het feit dat tijdig een verlenging is gevraagd en over het besluit dat door Burgemeester & Wethouders wordt genomen. Dan kan er geen misverstand ontstaan over de vraag of de huurovereenkomst moet worden aangemerkt als een LW-huurovereenkomst of als een reguliere huurovereenkomst.

Voetnoten

[1]

Advocaat te Utrecht.

[2]

[Kamerstukken II 1980/81, 15422, nr. 19](#), p. 5.

[3]

[Kamerstukken II 1980/81, 15442, nr. 102](#), p. 5.

[4]

ECLI:NL:GHAMS:1998:AI9708; *Prg.* 1998/4976.

[5]

ECLI:NL:RBNHO:2020:10162.

[6]

Recente voorbeelden: gerechtshof Den Haag (bodem) 7 april 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:2777; kantonrechter Rotterdam (kort geding) 18 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7269; kantonrechter Alkmaar (kort geding) 2 december 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10162; kantonrechter Rotterdam (kort geding) 27 januari 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:882 en kantonrechter Rotterdam (bodemprocedure) 19 maart 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:2645.

[7]

[8]

[Kamerstukken II 2012/13, 33436, nr. 21.](#)

[9]

[Kamerstukken II 2012/13, 33436, nr. 36.](#)

[10]

[Kamerstukken II 1980/81, 15442, nr. 125.](#)

[11]

[Kamerstukken II 1980/81, 15442, nr. 137.](#)

[12]

ECLI:NL:RBAMS:2004:AR5626, *WR* 2004/280.

[13]

ECLI:NL:GHAMS:2005:AT5821, *WR* 2005/40.

[14]

ECLI:NL:GHDHA:2020:2777, *WR* 2021/71.

[15]

ECLI:NL:RBROT:2020:7269.

[16]

ECLI:NL:RBROT:2021:882, 883, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 893, 896, 973, 974 en 975.

[17]

ECLI:NL:RBROT:2021:2644, 2645, 2648, 2651, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2661, 2662 en 2664.

[18]

[Kamerstukken I 2012/13, 33436, C](#), p. 6.