

35. 'Ceci n'est pas une pipe?'

Over uitleg en kwalificatie van de (huur)overeenkomst

MR. G.K.L. DE WIJKERSLOOTH

Het is misschien wel de belangrijkste (voor)vraag in de huurrechtpraktijk: is er sprake van een huurovereenkomst? De Hoge Raad heeft op 20 december 2019 het onderscheid tussen uitleg van de overeenkomst en kwalificatie van de overeenkomst verduidelijkt.¹ Waar voor de uitleg van de verplichtingen uit een overeenkomst van belang is wat partijen over en weer hebben beoogd en redelijkerwijze mochten verwachten (Haviltex), oordeelt de Hoge Raad dat voor de kwalificatie van de overeenkomst niet van belang is of partijen *beoogd* hebben een (benoemde) overeenkomst (bijvoorbeeld een huurovereenkomst) te sluiten.

Inleidend

Bij het onderwerp 'kwalificatie van de (huur)overeenkomst' gaan de gedachten al snel naar de jurisprudentie over de vraag of sprake is van verhuur van woonruimte, 230a-bedrijfsruimte of 290-bedrijfsruimte. Dit betreft evenwel de kwalificatie van het toepasselijke huurregime. Een niet onbelangrijke voorvraag – waar in de praktijk wellicht (te) kort bij wordt stilgestaan – is de vraag of de overeenkomst überhaupt als huurovereenkomst kwalificeert. Als ten onrechte de afslag naar Titel 4 van Boek 7 BW wordt gemist, kan een verhuurder of huurder (nadelig) worden geconfronteerd met de (semi-)dwingende wettelijke bepalingen uit het huurrecht. Neemt men ten onrechte de afslag naar Titel 4 van Boek 7 BW, dan kan het zich voordoen dat een verhuurder of huurder zich op wettelijke bepalingen beroept die niet van toepassing (blijken te) zijn. Voor zowel verhuurder als huurder is het van belang te weten of, en zo ja op welke huurbescherming de huurder een beroep kan doen. Anders gezegd: de kwalificatie van de overeenkomst is bepalend voor (de inschatting over) de verdeling van risico's.²

De Hoge Raad oordeelde ten aanzien van kwalificeren van een overeenkomst in het *Kwalificatie*-arrest (2019) dat '*waar het om gaat, is of de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving.*'³ In dit artikel wordt besproken hoe het *Kwalificatie*-arrest zich verhoudt tot het *Timeshare*-arrest uit 2011, waarbij de Hoge Raad immers oordeelde dat '*niet beslissend is of de overeenkomst elementen bevat op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur is voldaan.*'⁴

(...) kwalificatie van de overeenkomst is bepalend voor (de inschatting over) de verdeling van risico's

Eerst zal worden ingegaan op het belang van de wettelijke definitie van huur en de benaming van de overeenkomst. Daarna wordt het *Timeshare*-arrest besproken en wordt bekeken hoe dit arrest de afgelopen jaren is toegepast. Na een bespreking van het *Kwalificatie*-arrest worden tot slot de lessen voor de praktijk opgemaakt. Vooraf merk ik op dat een aantal van de te behandelen uitspraken betrekking heeft op de vraag of sprake was van een pachtovereenkomst (en dus geen huur). Deze uitspraken over het onderscheid tussen uitleg en kwalificatie van een overeenkomst zijn echter net zo van belang voor kwalificatie van (huur)overeenkomsten in algemene zin.

1 HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, hierna voor de leesbaarheid van dit artikel 'het *Kwalificatie*-arrest' genoemd.

2 Uitgebreide behandeling van gemengde overeenkomsten gaat het bestek van dit artikel te buiten. Dit leerstuk komt echter pas in beeld als (ook) sprake is van een huurovereenkomst. Kort gezegd is uitgangspunt (ex art. 6:215 BW) bij gemengde benoemde overeenkomsten dat de bepalingen naast elkaar van toepassing zijn, behoudens voor zover deze bepalingen niet verenigbaar zijn of de strekking daarvan in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet. Voor zover bepalingen niet met elkaar te verenigen zijn, dient door uitleg te worden beoordeeld welke bepalingen in het concrete geval dienen te prevaleren. Zie hierover nader F.C. Borst, 'Gemengde overeenkomsten met een huurelement: Timeshare versus art. 6:215 BW en de vervallen voorrangregel van art. 7A:1624 lid 1 BW', *WR* 2017/113.

3 HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034.

4 HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673 (*Timeshare*).