

## **Algemeen**

De wet (art. 7:232, lid 2 BW) biedt de mogelijkheid om woonruimte te verhuren waarvan een gebruik wordt gemaakt “dat naar zijn aard slechts van korte duur is”.

Op deze huurovereenkomsten is Afdeling 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, waarmee het dwingend rechtelijk woonruimterecht geheel buiten toepassing is gelaten (derhalve ook geen huurbescherming en geen specifieke bepalingen met betrekking tot huurprijzen).

Met betrekking tot het begrip “gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is” bestaat uitvoerige jurisprudentie van de feitenrechter met een gevarieerd beeld. In ieder geval moet ten aanzien van de toepassing van deze regeling terughoudendheid worden betracht.

## **Het gehuurde**

In het model wordt uitgegaan van woonruimte in de vorm van een recreatiewoning. Ook andere woonruimte komt echter in aanmerking. In dat geval is aan te bevelen om in de considerans op te nemen waarom er sprake is van een gebruik van korte duur onder vermelding van de feiten die aan dat gebruik ten grondslag liggen.

## **Looptijd van de overeenkomst**

Het is een vereiste, dat de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een beperkte bepaalde tijd. Verlenging van deze bepaalde tijd is op voorhand niet onmogelijk binnen het begrip “gebruik dat naar zijn aard van korte duur is”, maar is in beginsel af te raden. Het risico bestaat dat de Kantonrechter anders oordeelt en de huurovereenkomst na verlenging aanmerkt als een reguliere huurovereenkomst woonruimte, waarop het huurrechtregime voor woonruimte van toepassing is..

De verhuurder dient er nauwlettend op toe te zien dat de huur ook feitelijk aan het einde van de bepaalde tijd eindigt. Stilzwijgende voortzetting leidt onherroepelijk tot een huurovereenkomst, waarop het gebruikelijke huurrechtregime voor woonruimte van toepassing is.

## **Huurprijs**

Omdat de wettelijke regeling ten aanzien van huurprijzen niet van toepassing is, kan volstaan worden met een “all in”-huurprijs.

## **Onderhoud**

Gelet op het feit dat in de regel wordt verhuurd voor een betrekkelijk korte periode is het aan te bevelen om op te nemen dat het onderhoud geheel door en voor rekening van de verhuurder plaatsvindt. Hiervan kan worden afgeweken.