



Aard van korte duur

Niet van korte duur:

Pres. Rb. Utrecht 4 januari 1977, Prg. 1978, 1227

Gebruik van meer dan acht jaar geleden onbewoonbaar verklaarde woning.

Rb. Breda 23 maart 1979, Prg. 1979, 1407/ NJ 1980, 256

Verhuur van kamer door conservatorium aan student voor de duur van vijf à zes studiejaar.

Pres. Rb. Amsterdam 2 december 1982, KG 1982, 218/ NJ 1983, 408

Verhuur voor drie jaar wegens verblijf van verhuurder in het buitenland.

Pres. Rb. Amsterdam 16 december 1982, WR 1983, 4

Verhuur van reeds anderhalf jaar bewoonde onbewoonbaar verklaarde woning door Gemeente.

Rb. 's-Hertogenbosch 3 augustus 1983, NJ 1985, 394

Overeenkomst aangegaan voor de duur van een jaar en vervolgens van "kwartaaljaar tot kwartaaljaar".

Rb. Amsterdam 31 augustus 1983, Prg. 1984, 2065

Verhuur in afwachting van verkoop voor de duur van tien maanden met verlenging telkens voor gelijke duur.

Rb. 's-Hertogenbosch 4 januari 1984, WR 1984, 30

Tweejarige bewoning van een gedeelte van een flat in afwachting van eigen gebruik van dat gedeelte door verhuurder. Verandering van omstandigheden.

Ktr. Amsterdam 11 september 1985, WR 1985, 138

Verhuur van sloopwoning voor één jaar.

Pres. Rb. Zwolle 15 oktober 1986, KG 1986, 490

Verhuur voor één jaar teneinde de verhuurder in de gelegenheid te stellen de woning te verkopen kan slechts in geval van realisering van de verkoop binnen dat jaar aangemerkt worden als naar zijn aard van korte duur. Na dat jaar geldt de gewone huurbescherming.

Rb. Haarlem 12 juli 1988, Prg. 1988, 2932, vervolg van Rb. Haarlem 22 september 1987, Prg. 1988, 2932

Huurovereenkomst ingevolge echtscheidingsconvenant voor een bepaalde tijd met de mogelijkheid van voortzetting.

Ktr. Maastricht 14 december 1990, WR 1992, 56

Verhuur van hotelkamer voor negen maanden en een recht op terugkeer na verloop van de drie zomermaanden.

Ktr. Maastricht 27 augustus 1992, WR 1993, 27

Verhuur voor vijftien maanden met de uitdrukkelijke mogelijkheid tot verlenging.



Rb. Haarlem 7 mei 1993, WR 1993, 60
Verhuur voor 2,5 jaar wegens uitzending van verhuurder naar het buitenland.

HC Maastricht 2 augustus 1993, WR 1994, 13
'Accommodation Agreement' voor een periode gedurende welke huurder aan de Rijksuniversiteit Limburg als student verbonden zal zijn, te weten van 1 september 1992 tot 1 juli 1993.

Rb. Rotterdam 28 oktober 1994, Prg. 1996, 4542
Gebruik van 'hotel' kamer is huur van woonruimte. Niet van korte duur omdat de overeenkomst werd aangegaan voor onbepaalde tijd, met een minimumduur van 6 maanden, en de aard van de overeenkomst noch de aard van de verhuurder met zich meebracht dat deze vanwege die aard, na verloop van tijd of een bepaalde gebeurtenis, zonder meer zou eindigen. Hpw van toepassing.

Ktr. Zwolle 11 november 1997, WR 1998, 25
Verhuur door ziekenhuis van onzelfstandige woonruimte voor de duur van de co-schappen (circa 18 maanden). Geen sprake van bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld dat tevoren bekend is dat de co-assistent (nog) slechts een uiterst beperkt deel van zijn opleiding ter plaatse zal volgen, in welk geval daarvan uitdrukkelijk melding gemaakt kan worden in de te sluiten huurovereenkomst opdat de consequenties voor beide partijen duidelijk zijn.

Ktr. Amsterdam 19 mei 1998, WR 1999, 1
Onderverhuur voor de duur van het verblijf van verhuursters dochter voor studiedoeleinden in het buitenland, welke reeds gedurende bijna vijf jaren ononderbroken duurt.

Pres. Rb. Amsterdam 15 oktober 1999, KG 2000, 19
Kraakwachtovereenkomst.

Wél van korte duur:

Pres. Rb. Utrecht 26 maart 1982, KG 1982, 70
Tijdelijke verhuur in afwachting van verkoop wegens benarde financiële omstandigheden. Bewoning van ruim 1,5 jaar.

Ktr. Hilversum 16 februari 1983, Prg. 1983, 1992
Verhuur van flatwoning in afwachting van verkoop, aangegaan voor tien maanden en vervolgens enige malen telkens voor dezelfde termijn verlengd. De flat is gebouwd met geen ander doel dan om deze na het gereedkomen te verkopen, hetgeen voor een projectontwikkelaar een normale bedrijfsvoering is, welk doel nog niet is bereikt in verband met de situatie op de woningmarkt, hetgeen verhuurder evenals vele andere projectontwikkelaars destijds niet heeft kunnen voorzien.

Pres. Rb. Zwolle 19 juli 1989, KG 1989, 320
Verhuur voor twee jaar in afwachting van bewoning door directeur van verhuurder.

Pres. Rb. Amsterdam 18 oktober 1991, WR 1991, 87
Bepaalde tijd beding van één jaar.



Ktr. Utrecht 14 juni 1994, WR 1994, 84

Verhuur van sloopwoning door gemeente. Duidelijk is dat door partijen een bepaalde korte duur van de overeenkomst is beoogd, en dat er na afloop van die termijn geen plaats voor verlenging zou zijn. Dit wordt bevestigd door de in het huurcontract opgenomen boetebepaling (artikel 3) en de stappen die de gemeente na het verstrijken van de overeengekomen termijn heeft genomen. De gemeente heeft er toen geen twijfel over laten bestaan dat zij een beëindiging en een ontruiming en geen verlenging wenste. Gezien deze feiten en omstandigheden zou het alleszins onredelijk zijn dat huurders de sloop- en nieuwbouwplannen zouden kunnen dwarsbomen.

HC Utrecht, CDH 1994, 6

De huurovereenkomst is verbonden met het dagstudieprogramma aan de Universiteit Nijenrode tot uiterlijk 1 juli 1994. De huurovereenkomst kan niet verlengd worden. De huurder is een derdejaars student die bezig is met zijn laatste jaar. Verlenging van de studieduur is niet mogelijk en derhalve is ook geen verlenging van de huurovereenkomst mogelijk. De commissie merkt op dat, indien de huurovereenkomst voor de duur van meerdere studiejaren was aangegaan, er niet gesproken kan worden van gebruik van de woonruimte, dat naar zijn aard van korte duur is.

Ktr. Amsterdam 4 juli 1995, Prg. 1995, 4392/WR 1995, 98

Verlenging met enkele maanden van kortdurende huurovereenkomst, waarop Hpw niet van toepassing was, maakt Hpw niet automatisch wél van toepassing.