

**JHV 2012/200 Gerechtshof 's-Gravenhage (Sector civiel), 16-10-2012,  
200.087.460/01, LJN BY0077**

**Huurbescherming, Campuscontract, Dringend eigen gebruik**

Noot Mr. Diederik Briedé in *Journal Huur & Verhuur* (jaargang 2012, aflevering 10)

Het arrest van het hof Den Haag is in lijn met de eerdere arresten van 17 juli 2012 van het gerechtshof Amsterdam (LJN BX1671, BX1670, BX1666) waarin ook werd geoordeeld dat DUWO de huur van ex-studenten met contracten van vóór 2007 mocht opzeggen wegens dringend eigen gebruik, namelijk ten behoeve van de huisvesting van nieuwe studenten. Hoewel dit vanuit maatschappelijk oogpunt te billijken is, valt hierop juridisch wel wat af te dingen. Er was nieuwe wetgeving voor nodig, namelijk artikel 7:274 lid 4 BW, om het expliciet mogelijk te maken om onder voorwaarden campuscontracten op te zeggen wegens dringend eigen gebruik. Uit het oogpunt van rechtszekerheid noopt dit tot terughoudendheid bij de beoordeling van oude gevallen omdat anders afbreuk wordt gedaan aan datzelfde artikel. Wat aan de arresten verder opvalt, is dat wordt *aangenomen* dat de huurders bij aanvang wisten dat zij in een studentencomplex zijn gaan wonen en er rekening mee moesten houden dat de woonruimte(s) na het einde van hun studie(s) weer beschikbaar zou komen aan studenten. Dit overtuigt niet helemaal omdat DUWO dit alles niet eenduidig in de oudere huurcontracten heeft vastgelegd. Voorts is dit niet te rijmen met het feit dat het complex ook wordt bewoond door niet-studenten, zo volgt uit het arrest. Het resultaat is nu dat zittende huurders met volwaardige huurcontracten moeten wijken voor huurders met campuscontracten die minder huurbescherming bieden.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012386166, editie 2011, p. 246.