

# Op het juiste moment op de juiste plek; zo werd Justine van Lochem de eerste bijzonder hoogleraar huurrecht in Nederland

*mr. N. Amiel en mr. I.C.K. Mol<sup>1</sup>*

**Op 3 december 2019 promoveerde Justine van Lochem aan de Universiteit van Utrecht met haar dissertatie: 'Open normen in het huurrecht - Ruimte versus rechtszekerheid'.<sup>2</sup>**

Zelf had ze bedacht om na haar promotie wellicht op enig moment een nieuw onderzoek te gaan doen. Maar niet lang nadat de wetenschappelijke wereld Van Lochem omarmde, werd zij benoemd tot bijzonder hoogleraar huurrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen. Van Lochem kreeg daarmee een primeur: de eerste hoogleraar huurrecht in Nederland. De Vereniging van Huurrecht Advocaten en de Rijksuniversiteit Groningen sloegen in 2020 de handen ineen, hetgeen resulteerde in deze prachtige leerstoel. De inaugurele rede laat door COVID-19 weliswaar nog even op zich wachten, maar dit bijzonder heuglijke moment van aanstelling wilden en konden wij uiteraard niet aan ons voorbij laten gaan. Zo kwam het dat wij in november 2020, volledig coronaproof, professor mr. dr. J.P. van Lochem, digitaal de handen mochten schudden. Het werd een geanimeerd gesprek over onder andere haar rustige inborst, haar ambitie en een nieuw carrièrepad, waarover Van Lochem nimmer had durven dromen. Om in de termen van Van Lochem te spreken: ze heeft het geluk om zich in ieder geval één dag in de week zonder commerciële barrières te mogen verliezen in het door haar geliefde huurrecht.

*Wie is Justine van Lochem?*

Ik ben 39 jaar. Ik ben geboren in Zutphen en in Apeldoorn naar de middelbare school gegaan. Inmiddels woon ik met mijn echtgenoot in Alphen aan den Rijn. Ik heb gestudeerd aan de Universiteit van Leiden, waar ik twee studies heb gedaan (en volbracht): rechten en criminologie. Mijn man Vedran heb ik leren kennen in mijn studietijd, in de universitaire sport-school. Inmiddels vind ik het moeilijk, in tegenstel-

ling tot Vedran, om de discipline op te brengen om regelmatig te sporten. Ik ben heel jong begonnen met judoën en op iets latere leeftijd ging ik mij ook toeleggen op jiu-jitsu. Tijdens mijn studietijd ging ik daarmee door en zo ontmoetten wij elkaar; hij deed ook aan jiu-jitsu. Met een vast groepje sportten we eerst samen, waarna we gezellig de kroeg in doken; zo is onze relatie na enige tijd ontstaan. Vedran studeerde computer science in Leiden; hij werkt nu voor de CIO (Chief Information Officer) Rijk, onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Ik ben niet iemand van de enorm grote vriendenkringen, maar naast mijn huwelijk met Vedran heb ik nog een andere voor mij belangrijke vriendschap aan Leiden overgehouden. Ik ben zowel privé als zakelijk rustig en stabiel en ik zoek bij voorkeur geen conflicten op. A-typisch voor een advocaat, ik weet het. Toch ben ik ondertussen alweer zo'n 15 jaar advocaat en behoor ik zo ongeveer tot het meubilair van Dentons, waar ik alweer bijna 12 jaar werk. Ik zette mijn eerste schreden in de advocatuur in 2006 bij Holland Van Gijzen Advocaten (HVG) in Eindhoven. Ik ben daar meteen na mijn afstuderen aan de Universiteit van Leiden gaan werken.

*Hoe ben je van advocaat-stagiaire bij Holland Van Gijzen tot advocaat-medewerker bij Dentons geworden?*

Daar ben ik gekomen door mijn assertieve kant, die ik ook heb. Toen ik nog advocaat-stagiaire was bij HVG mocht ik een keer les volgen bij Karen Six-Hummel (voorheen werkzaam bij het toenmalige Boekel de Nerée<sup>3</sup>). Zij kwam op mij over als iemand die werkelijk wist waar zij het over had. Kort nadat ik van haar les had gekregen, had iemand van HVG een zaak tegen Albert Flesseman (destijds partner bij Boekel de Nerée). Ik was daar zelf niet direct bij betrokken, maar ik zag wel hoe lastig hij het de wederpartij maakte. Ik was daarvan onder de indruk. Toen

1. Nathalie Amiel is advocaat-counsel bij Houthoff in Amsterdam en Ivette Mol is advocaat-partner bij Law&Pepper Advocaten in Eindhoven. Beiden zijn redactielid van dit tijdschrift en voorzitter, respectievelijk algemeen bestuurslid van de Vereniging van Huurrecht

Advocaten. Zij danken Thomas Hoedemakers (student aan de VU) voor het voorbereidende werk.

2. Zie mr. S. van der Kamp, 'Proefschrift mr. dr. J.P. van Lochem 'Open normen in het huurrecht'', *TvHB* 2020, nr. 1, p. 4-6, UDH: TvHB/15967.

3. De 'voorganger' van Dentons.

ik erachter kwam dat Karen en Albert bij hetzelfde kantoor zaten en daar nog een paar jaar zouden werken voordat ze met pensioen zouden gaan, dacht ik: daar wil ik werken. Nadat ik bij HVG had gehoord dat ik medewerker mocht worden, heb ik de stoute schoenen aangetrokken en Albert Flesseman gebeld en hem gezegd dat ik graag voor hem wilde werken. Hij wist toen zeker niet wie ik was. Hij vond het wel heel leuk dat ik belde. Hij heeft altijd affiniteit gehad met mensen die het huurrecht echt interessant vinden. Ik heb mezelf niet aan hem verkocht als 'de allerbeste op het gebied van het huurrecht', maar vertelde hem dat ik graag onder zijn vleugels wilde doorgroeien.

Ondanks dat hij verrast was dat ik niet via de reguliere weg solliciteerde bij (toen nog) Boekel De Nerée, mocht ik langskomen. Het heeft wel gewerkt: een maand later kon ik daar aan de slag. Ik dacht overigens dat het zo werkte om iemand gewoon op te bellen als je voor diegene wilt werken. Pas later kreeg ik door dat er eigenlijk een meer officiële route was om zoiets te doen.

*Heb je voor je gevoel zakelijk gezien een eigen signatuur?*

Ik heb een cliënt gehad die me vergeleek met een terriër: "Je blaft niet heel hard, maar als je eenmaal vastbijt dan laat je ook niet meer los." Dat vind ik een mooi compliment. Ik blijf eigenlijk altijd rustig, iets wat de wederpartij wel eens enorm kan frustreren. Het heeft dus zeker zijn voordelen om rustig te blijven. Je hebt in de vastgoedwereld natuurlijk ook mensen die het juist goed vinden als je druk doet in de rechtszaal en daar stampij maakt, maar zo ben ik niet.

*Je zei dat je niet (meer) alle discipline kunt opbrengen op het gebied van sport. Lukt je dat wel op het gebied van andere zaken?*

Jazeker! Ik kan me vrij goed focussen en ik vind het niet lastig om bijvoorbeeld een week lang aan een due diligence onderzoek of omvangrijk processtuk te zitten. Ik heb er ook niet veel moeite mee om 's ochtends op te staan en direct aan het werk te gaan.

*Als je terugblijkt op je leven en carrière tot nu toe, heb je dan iets wat eruit springt, waar je trots op bent, op zowel zakelijk als privé gebied?*

Er springt eigenlijk een aantal momenten uit. Ik ben het meest trots dat ik heb durven overstappen op het juiste moment. Ik heb mij op tijd gerealiseerd dat als ik onder Albert Flesseman en Karen Six wilde werken, ik het op *dat moment* moest doen. Ik heb vervolgens het geluk gehad daar nog veel meer hele goede advocaten te treffen die mij veel hebben geleerd. Ook ben ik er trots op dat Dentons voldoende in mij ziet om mij de ruimte te bieden voor zowel mijn promotie als mijn hoogleraarschap en dat we een samenwerking hebben gevonden in een omgeving waar declarabel werk normaal gesproken op nummer één staat. Ik heb vaak het gevoel dat ik op het goede moment op de goede plek ben, zo ook met de functie als hoogleraar. De functie als hoogleraar viel prachtig samen met mijn promotie waardoor ik

meteen kon doorstromen.

*Je bent zowel werkzaam in de wetenschap als in de commerciële advocatuur. Verhouden die twee zich goed tot elkaar? En, was het lastig die twee zaken tijdens je promotieonderzoek te combineren?*

Soms is het lastig. Als er een dringende vraag op kantoor binnenkomt, moet je tijd vrijmaken om daarmee aan de slag te gaan. Ik moet daarom altijd blijven opletten om voldoende tijd vrij te maken om aan mijn onderzoek toe te komen. Dat is niet altijd eenvoudig, maar met een paar uur extra werk 's avonds of in het weekend, kom ik daar wel uit. Zo was dat ook tijdens mijn promotieonderzoek.

Anderzijds het is ook zo dat ik af en toe uit mijn wetenschappelijke werk commercieel werk haal, bijvoorbeeld door te doceren aan makelaars en andere juristen. Ik vind het belangrijk dat ik de materie praktisch genoeg blijf presenteren. Zodra je hele wollige wetenschappelijke verhalen gaat ophangen, haakt de praktijk snel af. En dat is natuurlijk niet de bedoeling.

*Je moet kiezen: voel je je nu meer advocaat of wetenschapper?*

Ondanks dat ik zowel wetenschapper als advocaat ben, voel ik mij denk ik nu toch nog voornamelijk advocaat. Het zijn van wetenschapper voelt nog heel nieuw. Daarom heb ik het gevoel dat als ik met andere docenten of hoogleraren in gesprek ben, ik vooral moet luisteren. Ik ben me ervan bewust dat ik echt even de tijd moet nemen om mij daar helemaal thuis te voelen en nog veel te leren heb. Aan de andere kant denk ik wel dat ik vanwege mijn praktijkervaring een voorsprong heb op andere wetenschappers die niet in de praktijk werkzaam zijn. Ik weet hoe de praktijk werkt. Iemand kan theoretisch gedegen onderbouwd denken dat je iets op een bepaalde manier kan aanpakken, maar dan denk ik: nee dat werkt niet. Soms merk ik dat anderen die heel erg in het wetenschappelijke zitten, op hun beurt jaloers kunnen zijn op mijn praktijkkennis. Het doet me (zeker dan) wel goed dat ik ook in de praktijk werk.

Ik ben me er overigens van bewust dat er mensen zijn die veel meer ervaring hebben dan ik op het gebied van huurrecht en wiens kennis op een hoger niveau zit, maar die toch niet in aanmerking kwamen voor het hoogleraarschap omdat zij niet zijn gepromoveerd. Ik realiseer mij dat ik geluk heb gehad.

*Hoe ben je tot het onderwerp van je proefschrift gekomen?*

Eerlijk...? Na er bij mijn eerste onderwerp faliekant naast te hebben gezeten! In eerste instantie wilde ik voor het Europees Burgerlijk Wetboek het bedrijfsruimte deel van het huurrecht schrijven. Verschillende landen hadden een deel van het nieuw te schrijven Europees BW op zich genomen; ik meen

dat Finland het algemene deel van het huurrecht had onderzocht en had geschreven. Het probleem is dat als je dat goed wilt doen, je heel veel moet overleggen met juristen uit verschillende landen. Je moet – vind ik zelf – minimaal vier andere Europese landen kiezen waarbij je tot de bodem uitpluist hoe hun huurrecht in elkaar zit. Dat is alleen al wat betreft de taal lastig en dus moet je fondsen vinden die de vertaalkosten dekken. Daarnaast moet je veel vrije tijd hebben om naar het buitenland te gaan en onderzoek te doen. Dit was voor mij niet te combineren met mijn baan. Na anderhalf jaar realiseerde ik me dat het mij niet lukte. Ik ben toen met dit onderwerp gestopt en opnieuw begonnen met een nieuw onderwerp bij een andere promotor. Ik heb daarbij een onderwerp gekozen dat veel meer aansloot bij de praktijk in Nederland en de praktijk verbond met de wetenschap. Het waren namelijk de vragen die ik van cliënten uit mijn praktijk kreeg die mij op het spoor van dit onderwerp brachten. Cliënten wilden geregeld weten of de bepalingen uit het door hen ondertekende contract in stand zouden blijven, ook als de andere partij bijvoorbeeld zou stellen dat ze onredelijk zijn. Daarom ben ik gaan onderzoeken hoe de open normen inwerken op het huurrecht. Daar heb ik aan vastgehouden en dat is uiteindelijk gelukt.

*Een promotieonderzoek volbrengen, naast je veeleisende werk als advocaat, zal veel van je hebben gevraagd. Wat heeft je over de streep getrokken om vol te houden?*

Naar mijn idee hebben drie aspecten mij geholpen om door te zetten.

Ten eerste kwam ik er tijdens mijn werk als advocaat achter dat ik het heel leuk vind om zaken zeer grondig uit te zoeken; ik wil weten hoe iets precies werkt. Als advocaat zit daar natuurlijk een commerciële grens aan; een cliënt vindt het uiteraard belangrijk dat zijn advocaat iets tot op de bodem uitzoekt, maar verwacht op een gegeven moment ook resultaat. Ik merkte dat ik het soms jammer vond dat ik daardoor niet iets werkelijk tot op de bodem kon uitzoeken. Het mooie aan een promotietraject leek mij dan ook dat je de mogelijkheid hebt om iets wat je zelf interesseert tot in de puntjes kunt uitzoeken. Zonder commerciële grenzen in acht te hoeven nemen, waardoor je jezelf volledig vrij op het onderzoek kan richten.

Ten tweede speelde ook mijn ego een rol. Ik zou het heel lastig vinden als mensen wisten dat ik aan mijn promotieonderzoek was begonnen, maar ik het niet had afgemaakt. In de onderzoeksfases waarin ik het moeilijk vond om door te zetten, heb ik mensen op kantoor expres over mijn onderzoek verteld, opdat zij er later weer naar zouden vragen. Hierdoor creëerde ik voor mij zelf een externe druk om het af te maken en bovenal, om niet af te hoeven gaan.

Ten derde, iets meer in de privésfeer, voelde ik ook druk tegenover mijn echtgenoot en mijn vader. Zij zijn ongeveer tegelijkertijd met mij hun promotietraject ingegaan en zaten wel in één keer goed met hun onderwerp. Mijn vader haalde als eerste de eind-

streep, mijn echtgenoot als tweede en dus kon ik niet achterblijven. Dat is gelukkig helemaal gelukt. Wij zijn over en weer ook elkaars paranimfen geweest op onze promoties. Waar mijn vader onderzoek naar heeft gedaan? Naar rechtsrelativering. Hij heeft onderzocht hoe de overheid soms een besluit neemt dat juridisch gezien niet te verantwoorden is, maar wat dan toch recht gepraat wordt. Er wordt over juridische obstakels heen gestapt. Een voorbeeld daarvan is het feit dat Nederland heeft meegedaan aan de oorlog in Irak. Volgens de regels die we toen hadden, hadden we nooit aan die oorlog mee mogen doen. Uiteindelijk is dat wel gebeurd. Voor dit onderzoek heeft hij ook ministers geïnterviewd. Donner (minister van Staat, red.) heeft in zijn oppositiecommissie<sup>4</sup> plaatsgenomen. Mijn echtgenoot promoveerde op het onderwerp telewerken. Een multidisciplinair onderzoek in het Engels over de vraag waarom telewerken niet een veel gebruikelijkere werkvorm is geworden in Nederland. Als werknemers van bedrijven al telewerken, zijn er eigenlijk maar weinig regels en richtlijnen voor. Nu door de coronamaatregelen is thuiswerken, een vorm van telewerken, opeens actueel. Vedran heeft de gave om eenvoudig en begrijpelijk te schrijven. Daar kan ik als jurist nog iets van leren.

*Wat is de mooiste conclusie of bevinding die je hebt gedaan in het kader van je promotieonderzoek?*

De meest opvallende conclusie is eigenlijk een negatieve bevinding. Ik had verwacht dat rechters meer naar elkaar zouden kijken en een soort lijn zouden uitstippelen, zodat duidelijker zou zijn wanneer een beroep op de beperkende en aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid zou kunnen slagen. Ik had dan ook verwacht te kunnen concluderen dat als aan bepaalde voorwaarden zou zijn voldaan, sneller met succes een beroep op de aanvullende of beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid zou kunnen worden gedaan. Ik ben dit echter maar weinig tegengekomen. Bij sommige leerstukken heb ik in de rechtspraak die lijn wel ontdekt, bijvoorbeeld in de precontractuele fase. Je ziet op dit moment dat in de rechtspraak een dergelijke lijn ontstaat in de huurrechtelijke coronauitspraken, ten aanzien van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid als onderdeel van het leerstuk onvoorziene omstandigheden. Dit is het geval omdat het onderwerp heel erg de aandacht heeft, het heeft een maatschappelijke lading, en er in korte tijd veel zaken over aanhangig worden gemaakt. Buiten de open normen zag je dat op enig moment ook gebeuren bij beschikkingen op verzoekschriften tot verkrijging van goedkeuring van afwijkende bedingen. Daar waren er veel van en de rechtbanken zijn toen een lijn gaan uitzetten. Voor het overige kan wel geconcludeerd worden dat de werking van de open normen die ik heb onderzocht binnen het huurrecht nog behoorlijk open is.

4. De oppositiecommissie is de commissie ten overstaan van wie de promovendus zijn dissertatie verdedigt.

*Is deze (wellicht tegenvallende) conclusie niet inherent aan deze algemene rechtsbeginselen?*

Het mooie van deze beginselen is inderdaad dat je het op iedere zaak kan toepassen. Zij vormen hét gereedschap voor rechters om maatwerk te leveren. Maar voor een middel dat zo'n (ogenschijnlijk) duidelijk handvat geeft, is het ook wel weer geestig om op te merken hoe onjuist de aanvullende en beperkende werking soms worden toegepast.

*Hoe zorg je ervoor dat je als advocaat bij een commerciële kantoor voldoende affiniteit houdt met het huurrecht in de brede zin van het woord?*

Eigenlijk ben ik op kantoor een vreemde eend in de bijt, wat dat betreft. Ik sta namelijk zowel grote commerciële partijen bij in bedrijfsruimte-zaken als particulieren in woonruimtekwesities. Zo gebeurt het dan ook dat ik de ene dag in de rechtbank sta waarbij het gaat over schade aan een bedrijfspand van 300.000 euro, terwijl ik de dag erna in de rechtbank sta waarbij het gaat om een tussenverdieping van een woning in de Jordaan dat voor 300 euro per maand wordt verhuurd. Ik ben heel blij dat ik die mogelijkheid krijg: en voor een groot kantoor is het belangrijk om één of twee mensen te hebben die ook heel goed zijn in het woonruimterecht. Je hebt altijd beleggers die bijvoorbeeld een winkelstrip kopen met daarboven woonruimte. Ik ben niet de enige die hier iets van het huurrecht woonruimte weet, maar ik ben er wel het meest actief mee bezig. Op die manier zorg ik ervoor dat mijn kennis van het recht ook op het gebied van woonruimte op orde blijft. Juist die combinatie vind ik heel leuk. Bovendien vind ik het ook nog eens heel leuk om naast alle bedrijfsruimte-zaken veel van het woonruimterecht af te weten. Dit maakt dan ook dat ik een goede brede visie heb op het huurrecht.

*Voel je soms een belemmering om als wetenschapper vrijuit te spreken, wetende dat je bij een commercieel kantoor zit?*

Ik heb daar vooraf wel goed over nagedacht. Rondom de start van mijn hoogleraarschap, was er wat interesse vanuit de pers met de vraag hoe ik tegen de coronacrisis aankeek voor wat het huurrecht betreft. Dan denk je er toch over na dat je als advocaat zowel verhuurders als huurders als cliënten hebt. Het werd mij echter gevraagd mede vanwege mijn rol van wetenschapper en dan moet je je kunnen uitspreken. Ook vind ik overigens niet dat je als wetenschapper altijd neutraal moet blijven. Je mag als wetenschapper uiteraard een eigen mening hebben, zolang die maar gefundeerd is. Ik heb als voornemen om me niet door commerciële aspecten te laten beperken in dingen die ik als wetenschapper naar buiten draag en andersom. Ik wil daarom goed duidelijk maken wanneer ik ergens zit als wetenschapper zit en wanneer in mijn rol als advocaat.

Op processtukken zet ik dan ook niet mijn titel als professor. En toen ik afgelopen jaar door de NOS geïnterviewd werd, heb ik dat niet gedaan als 'advocaat Dentons'.<sup>5</sup>

*Heb je, ondanks dat je nog maar kort de functie van hoogleraar bekleedt, al voor- en nadelen ontdekt aan het zijn van hoogleraar en advocaat tegelijk?*

Het absolute voordeel vind ik de combinatie tussen beide. Ik kan nu namelijk nog steeds zittingen doen en onderhandelen over een huurovereenkomst en daarnaast kan ik een of twee dagen in de week bezig zijn met bijvoorbeeld studenten die graag willen afstuderen. Ik vind de advocatuur nog leuker dan eerst, nu ik ook onderzoek kan doen. Ik denk niet dat ik deze combinatie ooit zou willen inruilen voor iets anders, bijvoorbeeld een fulltime functie op een universiteit.

Het nadeel is dat je voor beide functies niet volledig beschikbaar bent. In het begin moest ik echt even van het idee afstappen dat ik naar beide tekort zou schieten. Ik realiseer me echter dat studenten het juist interessant vinden als een docent mede in de praktijk werkt. Daarnaast breng ik, andersom, extra kennis naar de praktijk en zijn er cliënten die het een meerwaarde vinden als hun advocaat ook verbonden is aan een universiteit.

*Wat is het grootste verschil tussen je werk als advocaat en je werk als wetenschapper?*

Ik ben mijn wetenschappelijke carrière gestart middenin de corona periode. Hierdoor ben ik nog niet op de universiteit geweest en heb ik weinig contact met collega's van de universiteit. Het vak dat ik aan studenten heb gegeven, was te groot om interactief te geven. Pas nadat het vak was afgelopen en drie studenten zich hebben gemeld om bij mij af te studeren, heb ik (digitaal) persoonlijk contact met ze gehad. Dit is naast regelmatig contact met twee hoogleraren uit mijn vakgroep meteen het meest persoonlijke contact tot nu toe. Ik kijk ernaar uit om iets meer in de groep op te gaan en uit te vinden of er leuke projecten zijn die je samen met een andere (bijzonder) hoogleraar zou kunnen doen, bijvoorbeeld een gecombineerd onderzoek met een collega-hoogleraar die ook gespecialiseerd is in het vastgoed. Tegelijkertijd zitten we bij mijn kantoor ook al heel lang thuis. Het grote verschil is dat ik die collega's al goed kende en al helemaal thuis ben in die wereld. Het werk is heel vertrouwd, gaat eigenlijk vanzelf, en als ik met een collega van kantoor online contact heb, spreken we daardoor eerder ook even over persoonlijkere zaken.

*Had je, voordat je de advertentie zag, weleens gespeeld*

5. G. Pols, 'Huurstrijd in de rechtszaal: wie betaalt de lasten van de horecasluiting?' NOS 20 juni 2020, te raadple-

gen op: [nos.nl/artikel/2337899-huurstrijd-in-de-rechtszaal-wie-betaalt-de-lasten-van-de-horecasluiting.html](https://nos.nl/artikel/2337899-huurstrijd-in-de-rechtszaal-wie-betaalt-de-lasten-van-de-horecasluiting.html)

*met de gedachte om hoogleraar te worden of kwam je juist op het idee door de advertentie?*

Ik had niet in gedachten dat hoogleraarschap een optie voor mij zou kunnen zijn. Ik had de vacature zelf ook niet gezien. Maar toen ik deze vacature van vier mensen onder m'n neus geschoven kreeg (waaronder drie mensen van kantoor) was het voor mij duidelijk dat ik deze vacature niet naast mij neer kon leggen. Ik ben erover gaan lezen en ik werd steeds enthousiaster. Zelf dacht ik, zoals ik al vertelde, dat ik na mijn promotie nog wel een keer een ander onderzoek zou doen. Maar ik had niet durven dromen dat het zoiets moois zou kunnen zijn als dit.

*Nu mag je die droom verwezenlijken namens de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA), heb je voor jezelf al een ambitie gevormd over wat je (uiteindelijk) als hoogleraar zou willen bereiken?*

Ik hoop iets toe te voegen waar de praktijk wat aan heeft. Dat geldt zowel voor mijn publicaties als voor het onderwijs dat ik geef. Ik zou het bovendien leuk vinden als studenten die mijn vak hebben gevolgd gaan solliciteren bij een kantoor met een mooie huurrechtpraktijk. Het lijkt mij dan ook een mooi streven om zowel de nieuwe generatie te enthousiasmeren voor het huurrecht als iets toe te voegen aan de bestaande praktijk.

Ik denk dat ik in de rol van bijzonder hoogleraar (nog) meer verantwoordelijkheid heb om de brug tussen de wetenschap en de praktijk te slaan dan als voltijds hoogleraar, juist omdat ik praktijkkennis meebring en daaraan verbonden ben. Ik denk dat de VHA er niets aan zou hebben als ik mijn rol als advocaat op zou geven en bijvoorbeeld een boek zou gaan schrijven.

Ik hoop dan ook dat ik niet word gezien als iemand die alleen maar in theorieën praat en niet meer weet wat reëel en haalbaar is. Het is soms een valkuil dat mensen die veel van iets afweten alleen maar het onmogelijke van dingen inzien omdat ze zich qua gedachten toespitsen op wat de risico's zijn en wat niet kan. Daar wil ik dus voor waken!

*Is er een onderdeel van het huurrecht dat jouw bijzondere interesse heeft?*

Het hele huurrecht, zowel woonruimte als bedrijfsruimte, heeft mijn interesse. Wat mij bijvoorbeeld iets minder aanspreekt, is de discussies over garanties, hoewel die in de praktijk natuurlijk een belangrijke rol spelen. De gebrekenregeling in zijn algemeenheid en de discussie of corona (althans de naar aanleiding daarvan getroffen maatregelen) in het bijzonder een gebrek vormt, vind ik zeer boeiend. Als het debat verzandt in technische details (zoals: waar zit het gebrek precies), vind ik dat minder interessant omdat ik er weinig aan toe kan voegen. Juridische discussies vind ik extra leuk als ik er een achtergrond bij heb, bijvoorbeeld *waarom* een bepaalde regeling in de wet is gekomen.

*Als jij wetgever was, zijn er dan dingen die je zou wijzigen in bijvoorbeeld boek 6 of boek 7 BW?*

Het onderscheid dat met de artikelen 7:290 en 7:230 a BW wordt gemaakt tussen twee soorten bedrijfsruimtes is wat mij betreft niet meer van deze tijd.<sup>6</sup> Opmerkelijk is daarbij ook dat bij het regime van art. 7:230a BW geen verzoekschrift kan worden ingediend om in rechte goedkeuring te krijgen om ten nadele van de huurder van de ontruimingsbescherming af te wijken, terwijl dit bij het systeem van art. 7:290 BW bijvoorbeeld wel kan ten aanzien van de beëindiging.

Op het gebied van woonruimte vind ik het met name opvallend dat het zo ongelooflijk ingewikkeld is geworden. Voor een wetgever die zegt dat iedere burger de wet moet kennen en die huurders van woonruimte het meest beschermt, is het opmerkelijk dat juist deze afdeling van het huurrecht zo moeilijk leesbaar is geworden.<sup>7</sup> Volgens mij kan bijna het gehele huurrecht voor woonruimte, zeker ten aanzien van de huurprijs, op de schop.

Wat ik daarnaast ook gek vind, is dat fouten in de huurwetgeving lang niet altijd gecorrigeerd worden. Er is dan bijvoorbeeld bestendige rechtspraak over hoe iets uitgelegd moet worden, anders dan het let-

6. De discussie over het opheffen van het onderscheid tussen het huurregime van art. 7:230a BW en art. 7:290 BW is niet nieuw. Reeds in het wetsvoorstel 24 150, dat op 28 april 1995 werd aangeboden aan de Tweede Kamer, werd hiertoe een aanzet gedaan. Voor een dergelijke ingrijpende wijziging was de tijd evenwel toen nog niet rijp en het wetsvoorstel kon dan ook niet op voldoende steun rekenen in de Kamer. Op 23 augustus 1999 ging dit voorstel ter ziele, kort nadat wetsvoorstel 26 089 (welk voorstel de basis vormt voor ons huidige titel 7.4 BW) ter advisering was voorgelegd aan de Raad van State (23 juni 1999). De discussie over het onderscheid tussen deze twee regimes, is daarmee evenwel allerminst beslecht. Zo werd tijdens het VHA lustrumcongres op 12 oktober 2012 opnieuw aangedrongen op (her)overweging van het 290 / 230a stelsel, zie de bijdrage van J.M. Heikens, '(Her) overweging van het 290/230a stelsel', WR 2012/145, afl.12, p. 579-584; dit artikel vormde een verslag van een workshop verzorgd door mr. M.F.A. Evers en mr. T.H.G. Steenmetser tijdens voornoemd congres.

7. Toen de wetgever het wetsvoorstel 26 089 introduceerde, was één van zijn doelen: "(...) Voor wat betreft de huur

van woonruimte is het wetsvoorstel erop gericht de huidige regeling van de artikelen 7A:1623a e.v. BW, de Huurprijzenwet Woonruimte (HPW) en de Wet op de huurcommissies (WHC) te integreren ten einde, mede met behulp van de algemene regels, tot een eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger stelsel te komen. (...)", zie TK 26 089, MvT, par. 1. De woonruimtebepalingen zijn sinds 1 augustus 2003 te vinden in titel 7.4.5 BW. Echter, naast de artikelen in deze afdeling, zijn voor het huurrecht woonruimte ook relevante bepalingen te vinden in andere wetten en besluiten waaronder in ieder geval de volgende: Besluit servicekosten, Besluit kleine herstellingen, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, Besluit huurprijzen woonruimte (incl. besluit gebreken), Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, Leegstandwet, Herzieningswet Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015, Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015, Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015, Wet op het overleg huurders verhuurder. Dit gezegd hebbende, kan moeilijk worden volgehouden dat de wetgever in zijn doel van destijds (het maken van een vereenvoudigingsslag) is geslaagd.

terlijk in de wet staat, maar in het huurrecht zie ik dan zelden voorbij komen dat zulke missers worden gecorrigeerd. Ik begrijp natuurlijk ook wel dat de Tweede Kamer meer te doen heeft, maar het is toch gek hoe zo'n relatief kleine wet op verschillende punten zo onduidelijk kan zijn.

Ik vind verder dat de wetgever, op het moment dat hij een huurder poogt te beschermen met een wetsartikel, maar een huurder zich er vervolgens (bijna) nooit op beroept, iets niet goed doet. Vanuit dat perspectief faalt wat mij betreft art. 7:206 lid 3 BW. In de bijna vijftien jaar dat ik werkzaam ben als huurrechtadvocaat ben ik namelijk nog niet één keer een huurder tegengekomen die gebruik heeft gemaakt van dit artikel als er een serieus probleem is. Huurders durven dat veelal niet. Dit moet dan ook anders. Maar hoe? Ik heb nu niet meteen een pasklaar antwoord, maar er zou een manier te vinden moeten zijn waarop je als huurder op een vrij eenvoudige manier, geen lange bodemprocedure, zekerheid vooraf kunt krijgen dat bepaalde gewenste maatregelen (en de kosten daarvan) redelijk worden geacht. Anderzijds snap ik ook wel weer dat het een enorme belasting zou zijn voor het rechtsstelsel als er aan art. 7:206 lid 3 bijvoorbeeld een versimpelde verzoekschriftprocedure wordt toegevoegd zodat huurders vooraf die rechtszekerheid kunnen halen.

*Is de reden dat art. 7:206 lid 3 niet goed werkt niet ook daarin gelegen dat als je wel een beroep doet op de verrekeningsmogelijkheid van lid 3 en als achteraf blijkt dat je dat niet had mogen doen, de verstrekkende sanctie van ontbinding van de huurovereenkomst dreigt? Zit daar niet juist (of ook) de pijn en zou dan niet eerder daar (of ook daar) de oplossing gevonden moeten worden?*

De geluiden die ik altijd hoor, is dat huurders het geld niet durven uit te geven, indien ze er niet zeker van zijn dat zij het zullen terugkrijgen. Maar wellicht vrezen huurders los daarvan inderdaad ook voor een ontbinding, als mocht blijken dat zij ten onrechte hebben verrekend. Nu we het er zo over hebben, zit er misschien wel een dubbele fout in dit artikel.

*Is er wat jou betreft een arrest dat er uitspringt op het gebied van het huurrecht?*

Ik vind het arrest dat de Hoge Raad op 24 april 2020<sup>8</sup> wees een typisch voorbeeld van een arrest waarbij de wet niet klopt en de rechtspraak dat moet repareren. Hoe ik dat bedoel? Kijk, de eerste zin van lid 1 van artikel 259 zegt “*De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen.*” Daarmee lijkt te worden bedoeld dat partijen maximale contractsvrijheid hebben om de hoogte van deze betalingsverplichting te bepalen. Dat is evenwel niet juist, ook niet bij geliberaliseerde woningverhuur; de wetgever hechtte er namelijk aan dat deze kosten in overeenstemming met de werkelijke kosten zouden zijn. Partijen kunnen wel ten tijde van de afrekening een bedrag overeenkomen. De wetgever bedoelde met deze passage derhalve te zeggen dat “*De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot (...) belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder bij de afrekening is overeengekomen.*” Lid 1 zet de lezer derhalve op het verkeerde been, ook aan het slot waaruit zou volgen dat de servicekosten, zonder die overeenstemming, ook voor geliberaliseerde verhuur het bedrag zouden belopen dat bij ministeriële regeling is vastgesteld. Het gaat me overigens niet zozeer om de uitkomst. Die begrijp ik, maar het is een typisch voorbeeld van waar de wet dient te worden gecorrigeerd.

*Wat vind je de mooiste rechtsontwikkeling van de laatste jaren?*

De mooiste ontwikkeling binnen het huurrecht vind ik lastig te benoemen. Buiten de rechtspraak om zijn er sinds de invoering van de wet in 2003 niet heel veel indrukwekkende ontwikkelingen meer geweest, behalve dan dat de wet in die zin is gewijzigd dat tijdelijke woonruimtehuurovereenkomsten van rechtswege kunnen eindigen.<sup>9</sup> Het lijkt erop dat als

8. NJ 2020/290, m.nt. A.L.M. Keirse en WR 202075, m.nt. J.K. Six-Hummel. In deze zaak stond de vraag centraal of een huurder van geliberaliseerde woonruimte in de zich daarin voordoende omstandigheden van het geval op grond van art. 7:259 BW aanspraak kon maken op terugbetaling van betaalde servicekosten (meubilair) en kosten ter zake de bijdrage voor de VvE. Het hof Amsterdam was op 30 oktober 2018 (ECLI:NL:GHAMS:2018:4030) van oordeel dat de huurder hierop geen aanspraak kon maken, waarmee het brak met zijn eerdere rechtspraak op dit punt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:GHAMS:2017:1761). De contractsvrijheid prevaleerde, aldus het gerechtshof, hetgeen anders is bij niet-geliberaliseerde woonruimte. De Hoge Raad casseerde evenwel en overwoog onder meer dat art. 7:259 BW zowel geldt voor niet-geliberaliseerde als voor geliberaliseerde woonruimte, welk artikel (ex art. 7:265 BW) van dwingend recht is. R.o. 3.1.3: “(...) Uit het voorgaande volgt dat de uitleg [auteurs: van het hof] van art. 7:259 lid 1 BW die de contractsvrijheid bij het sluiten van de huurovereenkomst voorop stelt in die zin dat de betalingsplicht van de huurder voor kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten het bedrag belooft dat hiervoor

bij het sluiten van de huurovereenkomst is overeengekomen, niet juist is. Die uitleg zou bovendien ertoe leiden dat de in art. 7:259 leden 2 en 3 BW opgenomen verplichting van de verhuurder om een specificatie van die kosten te verstrekken, zinledig zou zijn bij huur van geliberaliseerde woonruimte. Ook zou die uitleg afbreuk doen aan de verwezenlijking van de aan de huurder in art. 7:249 BW en art. 7:259 BW geboden wettelijke bescherming.”

9. Van Lochem refereert aan de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 op grond waarvan (kort gezegd) sinds 1 juli 2016 het mogelijk is om voor bepaalde tijd (maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woningen) huurovereenkomsten voor woonruimte te sluiten die tegen het einde van de eerst overeengekomen termijn van rechtswege kunnen eindigen (zie art. 7:271 lid 1, 2<sup>e</sup> t/m 5<sup>e</sup> zin BW). Van 23 november 2020 tot en met 22 december 2020 is er een internetconsultatie geweest, die als doel heeft het mogelijk te maken om voor een eerste langere termijn tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woningen te sluiten (drie jaar) en om de tijdelijke contracten tussentijds maximaal eenmaal te verlengen. De mogelijkheid tot het sluiten van tijdelijke huurcontracten zou daarmee beter

we eenmaal ergens voor kiezen, we daar ook heel lang in en aan vast (willen) blijven zitten. Ik zou het wel een mooie toekomstige ontwikkeling vinden als we iets meer op het gebied van wetgeving zouden doen. Ik merkte daarover zojuist al iets op met betrekking tot de huurregimes van art. 7:230a en 7:290 BW. Een andere ontwikkeling die ik toejuich (maar die niets met rechtsontwikkeling te maken heeft), is dat het veel gebruikelijker is geworden om je te specialiseren. Albert Flesseman en Karen Six komen uit de generatie die zich voor het eerst echt specialiseerde in het huurrecht. Daarvoor werd het huurrecht gezien als iets wat in een brede praktijk thuis hoorde. Dat is zo mooi aan de advocatuur: je kunt ervoor kiezen om je te specialiseren, maar ook om op een breder gebied actief zijn. Ikzelf voel me veel zekerder als ik veel weet van een bepaald onderwerp; specialiseren past daarom echt bij mij, maar ik vind het leuk dat er ruimte is voor beide varianten en heb bewondering voor mensen met een brede kennis.

*Je geeft aan dat je de indruk hebt dat als 'we' eenmaal ergens voor kiezen, we daaraan vast blijven houden. Dit kan (één van) de reden(en) zijn dat het huurrecht stil lijkt te staan. Vind je het een slechte ontwikkeling dat het huurrecht stil lijkt te staan?*

Deels wel, ik heb het gevoel dat deze stilstand op veel vakgebieden van toepassing is, omdat dit ook een beetje is hoe ons wetgevingssysteem werkt. Het lijkt alsof we soms internationale pressie nodig om dingen op de schop te gooien, zoals je bijvoorbeeld zag bij de algemene voorwaarden en onredelijke bedingen.<sup>10</sup> Ik zeg niet dat het per se altijd slecht is. Ik kan me namelijk ook voorstellen dat het voor veel rechtsonzekerheid zorgt als je iedere drie jaar aan de wet gaat sleutelen, maar ik zou het zelf wel waarderen indien de wet zou worden aangepast als de rechtspraak hier niet (meer) mee overeenkomt.

*Waar zie jij jezelf over vijf jaar zowel zakelijk als privé?*

Ik hoop heel erg dat ik over vijf jaar nog steeds de combinatie heb weten vast te houden zoals ik die nu heb. Voor mij betekent dat niet alleen een baan als advocaat en een baan als hoogleraar, maar ook dat ik kan blijven lesgeven. Gelukkig krijg ik die ruimte vanuit kantoor. Ik hoop dat dit houdbaar blijft. Je kunt nooit voorspellen hoe de markt zich ontwikkelt. Ik kan niet goed inschatten wat voor golven er allemaal komen binnen de samenwerking en de verdienmodellen van advocatenkantoren. Op dit moment bevind ik me wel in een zeer bevoorrechte po-

sitie. Ik heb het gevoel dat ik veel vrijheid krijg waar ik heel erg blij mee ben. Ik hoop enorm dat ik over vijf jaar nog steeds de vrijheid heb of durf te nemen om mijn werk vorm te geven op de manier die ik zelf het leukste vind. En (hardop lachend) privé gezien, hoop ik dat ik het niet verpruts en dat dat allemaal goed blijft gaan, maar dat verwacht ik wel.

*Je klinkt heel enthousiast over de combinatie tussen de advocatuur en de wetenschap. Is dat ook wat je jezelf idealiter de rest van je carrière ziet doen of is er ook iets anders wat je ambieert, voordat je met pensioen gaat?*

Voorlopig lijkt me dit een hele mooie combinatie. Ik zou me kunnen voorstellen dat ik het op enig moment leuk zou vinden om plaatsvervangend rechter of raadsheer te worden, maar op dit moment ben ik heel tevreden met hoe mijn werkzame leven er nu uit ziet.

*Heb je tips voor studenten die een carrière in de advocatuur overwegen?*

Mijn grootste tip zou zijn: je hebt echt geen idee wat je leuk vindt totdat je aan het werk gaat, dus maak je er ook niet te druk over. Als je nu wel al weet wat je heel leuk vindt, zou ik adviseren om voor je scriptie een onderwerp te kiezen waar je het tijdens je eventuele sollicitatiegesprek met dat bedrijf over kan hebben. Iets waar je met hen enthousiast over kunt praten.

*Heb je tips voor studenten die de wetenschap in willen?*

Dat vind ik lastig. Ik heb het zelf pas relatief laat bedacht om in de wetenschap aan de slag te gaan. Mijn advies is: ga eerst de praktijk in en keer daarna terug naar de universiteit. Ik merk nu aan mijzelf dat ik ook bij mijn wetenschappelijke activiteiten veel aan mijn praktijkervaring heb. Ik heb zelf, anders gezegd, het gevoel dat het heel belangrijk is om te weten hoe je rechtsgebied in de praktijk werkt, voordat je er wetenschappelijke stukken over gaat schrijven.

*Ter afsluiting*

Wij komen tot een afronding van deze bijdrage. Langs deze weg willen wij Justine van Lochem veel succes wensen bij het vervullen van haar functie als hoogleraar. Wij delen Justines mening dat diverse elementen uit titel 7.4 BW voor herziening in aanmerking zouden moeten komen. Wij hopen dat haar geluid wordt opgepikt door de wetgever!

aansluiten bij de behoeften in de praktijk. De consultatie kreeg de naam: 'Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur'.

10. Zie de 'Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten'.