

## Column: Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale huurtermijn, kan dat nog?

14-10-2016 08:59

**In de markt worden vaak huurovereenkomsten voor woningen gesloten, waarbij verhuurder en huurder afspreken dat er voor een bepaalde periode niet tussentijds kan worden opgezegd. De huurovereenkomsten komen in verschillende varianten voor. Meestal gaat het om een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurtermijn van bijvoorbeeld één of twee jaar. De verhuurder heeft hiermee de zekerheid dat de huurder in ieder geval een jaar of twee jaar blijft huren en huur betaalt. Met name voor woningen met hogere huurprijzen worden dit soort huurovereenkomsten veel gebruikt.**

Wij krijgen regelmatig de vraag of dit soort contracten sinds de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt op 1 juli 2016 nog wel mogelijk zijn. En wij signaleren dat de meningen hierover verschillen. Hoe zit het nu?

### **Wet Doorstroming Huurmarkt: tijdelijke contracten toegestaan**

Sinds 1 juli 2016 is het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarbij de huurder na afloop moet vertrekken en geen huurbescherming heeft. Verhuurder en huurder kunnen bij zelfstandige woonruimte een periode van maximaal twee jaar afspreken. Na afloop van de afgesproken tijd eindigt de huurovereenkomst automatisch ('van rechtswege'). Een opzegging is niet nodig. De verhuurder moet de huurder wel schriftelijk over de einddatum informeren, uiterlijk drie maanden tot één maand voor die einddatum. Wordt de kennisgeving niet verstuurd, dan ontstaat er een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De verhuurder is gebonden aan de overeengekomen bepaalde tijd, maar de huurder mag deze tijdelijke huurovereenkomst altijd tussentijds opzeggen. Van deze tussentijdse opzegmogelijkheid kan bij dit type contract niet contractueel worden afgeweken.

### **Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een initiële minimale duur**

Is het met de invoering van deze tijdelijke huurovereenkomst nu nog mogelijk om gewone huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode te sluiten? Deze contracten worden sinds jaar en dag gesloten. Er is veel behoefte aan in de markt, omdat het gedurende een bepaalde periode zekerheid geeft.

Er zijn adviseurs die vinden dat deze huurovereenkomsten sinds 1 juli 2016 niet meer gesloten kunnen worden, omdat deze vallen onder het regime van de tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar. Als dat juist zou zijn, betekent dit dat de huurder de huurovereenkomst op grond van de wet toch op elk moment tussentijds mag opzeggen. Dat kan nadelig uitpakken voor de verhuurder. De verhuurder moet opnieuw op zoek gaan naar een huurder met het risico van (korte) leegstand en hij maakt vaak kosten rond de huurderswisseling (bijvoorbeeld makelaarskosten).

Deze adviseurs raden af om huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode af te sluiten, als de verhuurder zeker wil weten dat de huurder niet tussentijds kan opzeggen. Zij adviseren om, als dat mogelijk en gewenst is, een initiële minimale huurtermijn van langer dan twee jaar af te spreken, omdat het contract dan niet gekwalificeerd kan worden als een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar of korter. Dat laatste is natuurlijk juist.

### **De verhuurder heeft een keuze**

Wij menen dat de verhuurder de keuze heeft tussen deze twee huurovereenkomsten en dus nog steeds gebruik kan maken van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode van bijvoorbeeld één of twee jaar. Deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verandert volgens ons niet in een

tijdelijke huurovereenkomst. Wij hebben daar verschillende argumenten voor.

Eén van de argumenten is dat de sinds 1 juli 2016 bestaande mogelijkheid voor tijdelijke verhuur volgens de wetsgeschiedenis expliciet bedoeld is als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden van verhuur. Aan de bestaande mogelijkheden verandert er niets. Het uitgangspunt is en blijft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, de tijdelijke huurovereenkomst is aan het lijstje van uitzonderingen op dat uitgangspunt toegevoegd.

In de tweede plaats is er een belangrijk verschil tussen beide huurovereenkomsten. De initiële huurperiode in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is een minimale periode, de huurder kan niet eerder weg. Maar de bepaalde tijd in een tijdelijke huurovereenkomst is een maximale periode, de huurder kan in principe niet langer blijven. Het doel van de 'bepaalde tijd' is in beide gevallen dus tegenovergesteld. De initiële minimale huurperiode is niet de 'bepaalde tijd' zoals die wordt bedoeld in de regeling die gaat over de tijdelijke huurovereenkomsten.

Ook het onderliggende doel van deze huurwetgeving sluit aan bij deze analyse. Dat doel is de bescherming van de huurder. De tijdelijke huurovereenkomst beperkt deze huurbescherming in vergaande mate. De huurder heeft immers geen opzegbescherming, hij moet weg na de afgesproken huurperiode. Met dit doel in het achterhoofd zou het vreemd zijn als een rechter een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurperiode kwalificeert als een tijdelijke huurovereenkomst, omdat de huurder dan qua huurbescherming slechter af is. Hij zou dan wel tussentijds kunnen opzeggen, maar hij moet aan het einde van de overeengekomen termijn (na de kennisgeving) vertrekken.

De verhuurder die het belangrijk vindt dat de huurder voor een bepaalde minimale periode gebonden is en de huurbescherming van de huurder daarbij voor lief neemt, kiest voor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële minimale huurtermijn. De verhuurder die zeker wil weten dat zijn huurder vertrekt na de afgesproken tijd en daarbij voor lief neemt de mogelijkheid dat de huurder eerder vertrekt, kiest voor een tijdelijke huurovereenkomst.

## **Goed regelen**

Wij raden met klem aan om dit goed te regelen, onder meer door in de huurovereenkomst duidelijk te vermelden om welke huurovereenkomst het gaat: een tijdelijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Daarnaast is aan te raden om in de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geen 'bepaalde tijd' of een initiële huurperiode vast te leggen, maar alleen een datum te vermelden tot welke de huurder de huurovereenkomst niet mag opzeggen. Zo kan er minder snel verwarring ontstaan over de vraag of dit misschien als een 'bepaalde tijd' moet worden gezien. Wij hebben naar aanleiding van de wetswijzigingen per 1 juli 2016 nieuwe model huurovereenkomsten opgesteld, waarin dit is verwerkt.

*Een column van Anne Maren Langeloo, advocaat bij [Hielkema & co advocaten](#).*