

Column: Grijs gebied en ontduiking van de Wet doorstroming huurmarkt

03-11-2016 09:35

Op 1 juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt in werking getreden. Sindsdien is het mogelijk voor een zelfstandige woonruimte een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar aan te gaan. De verhuurder moet alleen opletten dat hij op tijd (tussen 1 en 3 maanden voor het einde van de huurovereenkomst) de huurder schriftelijk informeert dat de huurovereenkomst afloopt. Er is geen opzegging of opzeggingsgrond vereist. De (rechts)praktijk moet uitwijzen hoe met dit nieuwe type contract wordt omgegaan. Waar liggen de grijze gebieden die nog uitgekristalliseerd moeten worden? In deze column noem ik er een paar. We krijgen er veel vragen over.

Voorbeeld 1

In de wet staat dit: (...) Indien na afloop van een voor een bepaalde tijd van twee (...) jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste gezien als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De regel is dus: één huurovereenkomst voor bepaalde tijd per huurder en geen verlenging. Alleen dan eindigt de huur na afloop van de afgesproken termijn en heeft de huurder geen huurbescherming. In de andere gevallen wel. Maar wat geldt nu als de huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar is afgelopen, de huurder de woning verlaat, maar er na korte tijd weer gaat wonen op basis van een nieuwe huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar? Strikt genomen is er dan geen sprake van een 'aansluitende' huurovereenkomst, want na de eerste overeenkomst kwam de woning korte tijd leeg en was er even geen contract. Of zal de rechter dit zien als een constructie die bedoeld is om de huurbescherming te ontduiken? Het is lastig te voorspellen.

Voorbeeld 2

En wat als de huurder van een appartement na afloop van de huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar een andere identieke woning in hetzelfde complex van dezelfde verhuurder gaat huren en weer voor maximaal 2 jaar? Een (nieuwe) tijdelijke huurovereenkomst tussen dezelfde partijen voor een ander appartement in hetzelfde complex is volgens de wetstekst geen aansluitende huurovereenkomst. De kans dat de rechter dit als een ontduikingsconstructie zal zien is een stuk kleiner dan bij voorbeeld 1. De vraag is wel of huurders erop zitten te wachten telkens na (maximaal) twee jaar te moeten verhuizen.

Voorbeeld 3

Dan is er de situatie dat de huurder na afloop van de huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar in het gehuurde blijft wonen, maar dan op basis van een bruikleenovereenkomst. Kenmerk van een bruikleenovereenkomst is dat er geen tegenprestatie vereist is. Het is dus geen huur. De bruikleen duurt maar kort, bijvoorbeeld 1 maand, en krijgt daarna een (nieuwe) huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar. De verhuurder kan er ook nog voor zorgen, zonder dat de huurder dat hoeft te merken, dat de korte periode dat hij geen huurinkomsten heeft, verdisconteerd is in de huurprijs. Dit lijkt op voorbeeld 1 met het voordeel voor vooral de huurder dat hij niet tijdelijk weg hoeft uit de woning. Weer een constructie die volgens de letter van de wet mogelijk is, maar die de rechter als ontduiking van de wet zou kunnen ontmaskeren.

Voorbeeld 4

Iets anders doet zich voor als de huurder na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst een ander wordt, terwijl er niets verandert aan de bewoning van de woning. Stel een woning is tijdelijk verhuurd aan A, maar A gaat er wonen met B. B huurt een kamer van A. Na afloop van het contract komt er een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst, maar nu met alleen B, maar beiden blijven de woning bewonen. A wordt nu de onderhuurder. Omdat de huurder bij de tweede huurovereenkomst een ander is dan bij de eerste

huurovereenkomst is er geen sprake van een aansluitende huurovereenkomst. Daarom is ook deze figuur volgens de wet mogelijk. Maar ook dit kan als een ontduikingsconstructie worden gezien.

Voorbeeld 5

Een variant op voorbeeld 4, waar dezelfde vraag aan de orde is. Een stelletje woont samen in een woning. Die wordt eerst voor maximaal 2 jaar gehuurd door de één en daarna voor maximaal 2 jaar door de ander. Bij deze constructie is er een complicatie, als het stel gaat trouwen. In dat geval worden de samenwonende partner automatisch medehuurder. Kunnen de partners in dat geval na de eerste huurovereenkomst van maximaal 2 jaar stuivertje wisselen? Ook hier kan de rechter concluderen dat ontduiking aan de orde is.

Voorbeeld 6

Tot slot de situatie dat eerst wordt verhuurd onder de Leegstandwet en dat daarna een huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar wordt gesloten. Is dat rechtsgeldig? Of moet ervan worden uitgegaan dat het Leegstandwetcontract de eerste huurovereenkomst voor bepaalde tijd was, zodat daarna een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geldt? De wet zwijgt erover, de praktijk (alweer) in onzekerheid achterlatend.

Kortom, een hoop stof tot nadenken. We zullen moeten afwachten hoe de rechtspraak hiermee omgaat. We houden u op de hoogte.

Een column van Elsje de Bie, advocaat bij [Hielkema & co.](#)