

## **Woonruimte voor bepaalde tijd: de wens is soms de vader van de gedachte**

27-02-2017 12:33

**Inmiddels weet iedereen het wel: de wet is per 1 juli 2016 aangepast door een 'tijdelijke huurovereenkomst' te introduceren waarbij de huurder aan het einde van een bepaalde termijn (max 2 jaar bij zelfstandige woonruimte, en max 5 jaar bij onzelfstandige woonruimte) geen recht heeft op huurbescherming. Een artikel van Merijn Veldman van DVLV Advocaten.**

De verhuurder hoeft dus aan het einde van die termijn niet op te zeggen op uitsluitend de wettelijke gronden; hij kan volstaan met een mededeling dat de overeengekomen termijn eindigt. De huurder moet dan vertrekken. Vanwege die tijdelijkheid en de relatief onbeschermd positie van de huurder is in de nieuwe wet opgenomen dat de huurder tussentijds kan opzeggen, mits er sprake is van zo'n nieuw tijdelijk huurcontract van 2 jaar of korter. Op een huur voor een bepaalde duur van langer dan 2 jaar blijft de wettelijke regeling van toepassing waaruit volgt dat de huur niet voor het verstrijken van de bepaalde tijd kan worden opgezegd.

### **Enige paniek**

Daarover is enige paniek ontstaan bij verhuurders van woonruimte die doorgaans contracten voor bepaalde tijd van 1 jaar sluiten met hun huurders (zoals woningbeleggers in het duurdere segment). De nieuwe tijdelijke huurovereenkomst is voor deze partijen meestal geen interessante optie. Beleggers hebben weinig belang bij kortdurende huurovereenkomsten.

Voor deze verhuurders is juist belangrijk dat de huurder ook een minimale termijn huurt: vandaar de contracten voor bepaalde tijd, die door de huurder niet voor het verstrijken van die tijd kon worden opgezegd. Betekent het invoeren van de nieuwe regeling dat een contract voor bepaalde tijd van 2 jaar of korter nu altijd door de huurder tussentijds kan worden opgezegd? Dat zou een wijziging tot gevolg hebben ten opzichte van het oude systeem.

Daarover zijn aan de minister vragen gesteld en de minister heeft deze recentelijk beantwoord. De minister heeft onder meer geantwoord: "Nee, ik heb met de introductie van de tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd niet beoogd afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder commerciële verhuurders van het hanteren van een minimumcontractduur. Ik heb hiermee slechts beoogd een nieuwe vorm van tijdelijk huur van woonruimte te introduceren. De mogelijkheid van het afsluiten van tijdelijke huurovereenkomsten, zoals geïntroduceerd met de Wet doorstroming huurmarkt, is bedoeld als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden van verhuur. Ik acht het dan ook niet noodzakelijk om de wet op dit punt te verduidelijken."

### **Zucht van verlichting**

In de praktijk constateer ik dat men nu denkt dat de kous hiermee af is. Men denkt dat een 'normaal' contract voor bepaalde tijd (dus een contract waarbij de huurder recht heeft op huurbescherming en waarbij dus geen sprake is van de nieuwe soort tijdelijke huurovereenkomst) niet tussentijds kan worden opgezegd door de huurder, ook niet als dat contract voor 2 jaar of korter is aangegaan. Een zucht van verlichting in verhuurdersland! Het moet mij toch van het hart: ik vraag mij af of de wens hier de vader is van de gedachte.

De opmerking van de minister achteraf, legt weinig gewicht in de schaal. De Hoge Raad is daar al eerder duidelijk over geweest: aan beantwoording door de minister komt voor de uitleg van wetten geen bijzondere betekenis toe aangezien deze uitlatingen van de minister geen onderdeel zijn geweest van de totstandkomingsgeschiedenis van de wet. Bovendien is de tussentijdse opzegbaarheid via een amendement in de wet gekomen en maakte deze geen onderdeel uit van het wetsvoorstel zoals dat door de minister was

geïntroduceerd.

## **Misleidend**

Ook de suggestie van de minister dat het om een "minimumcontractduur" zou gaan is misleidend. De wet gaat nog steeds uit van ofwel een contract voor onbepaalde tijd, ofwel een contract voor bepaalde tijd. Een contract met een minimale duur is geen bestaande rechtsfiguur. De minister kan wel zeggen dat hij bedoeld heeft een extra categorie huurovereenkomsten te creëren, maar zo is het niet in de wet terecht gekomen. Er is maar één huurovereenkomst voor bepaalde tijd, zij het dat de huurder bij een duur van langer dan 2 jaar wel en anders geen huurbescherming heeft.

De wet zoals die uiteindelijk van kracht is geworden lijkt de zienswijze van de minister niet toe te laten. De wet bepaalt dat een contract voor bepaalde tijd van 2 jaar of korter door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd kan worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag (7:271 lid 1). Een afwijking van de wet inhoudende dat de huurder een voor bepaalde tijd aangegane huur van 2 jaar of korter niet voor het verstrijken van de bepaalde tijd kan opzeggen is nietig (ex 7:271 lid 7 BW). Volgens mij kunnen partijen die nietigheid niet ontlopen door het huurcontract de kenmerken te geven van het contract voor bepaalde tijd zoals dat voor 1 juli 2016 nog bestond.

## **Wettelijk recht van tussentijds opzeggen**

Bij een huur voor bepaalde tijd van 2 jaar of korter kunnen partijen wel, in afwijking van de wet, ervoor kiezen dat deze na het verstrijken van de bepaalde tijd wordt voortgezet voor onbepaalde tijd en dat de verhuurder dient op te zeggen op de wettelijke gronden als hij de huur wil beëindigen. Maar die keuze ten gunste van de huurder brengt nog niet automatisch mee dat de huurder zijn wettelijke recht om tussentijds op te zeggen prijsgeeft.

Ik wil niet suggereren dat een minimale duur zoals die voorheen in praktijk functioneerde nu van de baan is. Maar als de wet niet alsnog wordt verbeterd, dan zal het uiteindelijk de rechter zijn die over deze onduidelijkheid moet oordelen. Ik ben niet zo zeker van een gunstige uitkomst voor de praktijk. Een gedachte ter verdediging van de bestaande praktijk zou kunnen zijn dat het hier besproken gevolg door de wetgever niet lijkt te zijn beoogd.

Indien de huurder een huurovereenkomst voor een bepaalde duur van 2 jaar of korter aangaat die, in afwijking van de wet ten gunste van huurder, door de verhuurder moet worden opgezegd en na verstrijken van de bepaalde duur voor onbepaalde tijd wordt verlengd, kan het onredelijk zijn als de huurder blijft vasthouden aan zijn (wettelijke) tussentijdse opzegbevoegdheid.

Het gevolg van de contractuele keuze voor huurbescherming is immers dat de huurder na het verstrijken van de bepaalde tijd niet zondermeer hoeft te vertrekken, zodat de beschermingsgedachte die aan het introduceren van de tussentijdse opzeggingsbevoegdheid ten grondslag heeft gelegen niet op hem van toepassing is. Als verhuurders deze redenering zouden willen volgen, dan is het aan te raden duidelijk in het huurcontract vast te leggen dat (en met welke redenen) van de wet wordt afgeweken.

## **Beschermde positie**

Deze wetstoepassing volgt niet uit de tekst van de wet. De kans blijft dus reëel dat rechters de huurder in bescherming nemen, enerzijds omdat huurders mogen vertrouwen op de tekst van de wet, anderzijds omdat huurders van woonruimte nu eenmaal een beschermde positie hebben.

*Merijn Veldman is advocaat bij DVLP Advocaten in Amsterdam. Hij is specialist op het terrein van vastgoedrecht en is bereikbaar op [veldman@dvlp.nl](mailto:veldman@dvlp.nl).*

VASTGOED  
JOURNAAL