VASTGOED JOURNAAL

Blog: Nieuwe ROZ-model woonruimte is verbetering

25-04-2017 09:42

In april 2017 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuwe modelovereenkomst voor verhuur van woonruimte gepubliceerd. Een nieuw model was nodig nadat het Europe Hof van Justitie in 2013 had geoordeeld dat een belangrijke boetebepaling in het model oneerlijk is en daarom niet gold.



Daarnaast maakte de invoering per 1 juli 2016 van de wet doorstroming huurmarkt aanpassingen noodzakelijk. Naast deze aanpassingen zijn ook de Algemene Bepalingen behorende bij de model huurovereenkomst aangepast. In dit artikel worden kort de belangrijkste wijzigingen besproken.

De looptijd van de huurovereenkomst

Met de invoering van de wet doorstroming huurmarkt is tijdelijke verhuur van woonruimte eenvoudiger geworden. Kortgezegd is het voor particuliere verhuurders mogelijk zelfstandige woonruimte voor maximaal twee jaar te verhuren zonder dat aan de zware vereisten voor opzegging van huur van woonruimte moet worden voldaan. Het einde van de huurovereenkomst moet nog wel worden aangezegd (zie mijn eerdere column voor een uitgebreidere beschouwing van de wet doorstroming huurmarkt).

Het model biedt voor de looptijd een viertal opties, te weten verhuur voor bepaalde of onbepaalde tijd met, of zonder een minimumduur. Afhankelijk van de gemaakte keuze kan de huurder de huurovereenkomst wel voortijdig beëindigen en gelden voor de verhuurder wel of niet de zware vereisten voor opzegging van huur van woonruimte. Optie 2 van de model huurovereenkomst redigeert een overeenkomst voor onbepaalde met een minimumduur van twaalf maanden. Omstreden is of de minimumduur van twaalf maanden geldig is. In zijn

brief van 5 december 2016 aan de Tweede Kamer meende de minister van wel. Hij stelde dat "*met de introductie van de tijdelijke huurcontracten voor bepaalde tijd niet beoogd is afbreuk te doen aan de gangbare praktijk onder commerciële verhuurders van het hanteren van een minimumcontractsduur.*"

In zijn brief van 3 februari 2017 stelt de minister echter dat een beding dat tussentijdse opzegging van de huur gedurende een bepaalde minimumperiode nietig is. De ROZ formuleert bij optie 2 een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een minimumduur van één jaar. Of die bepaling geldig is zal uit latere uitspraken moeten blijken. De verhuurder die 'op veilig' speelt kiest voor een huurovereenkomst geformuleerd volgens optie 1 of 4 van het model. De handleiding bij het model vermeldt uitdrukkelijk dat het gebruik van optie 2 niet zonder risico's is.

Andere aanpassingen in de huurovereenkomst
In de huurovereenkomst is opgenomen dat de huurder een waarborgsom moet betalen. In het 2003 model ontbrak, merkwaardigerwijs, deze bepaling. Het model bevat geen bepaling dat indien de huurprijs (bijvoorbeeld door indexatie) met meer dan tien procent is gestegen de huurder een aanvullende waarborgsom moet storten.

De huurprijsindexatieclausule van het model maakt een onderscheid tussen woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs en een niet-geliberaliseerde huurprijs. Nieuw is dat het model de verhuurder van geliberaliseerde woonruimte de mogelijkheid biedt te indexeren met de prijsindex plus een vaste opslag.

In het oude (2003) model stond een boete van € 45 per dag op overtreding van het verbod van onderverhuur en een boete van € 25 per dag op alle andere tekortkomingen in de nakoming van de huurovereenkomst. In 2003 heeft het Europese Hof van Justitie geoordeeld dat deze boete oneerlijk was, waardoor het beding in het geheel niet meer gold. De ROZ heeft de boetes daarom nu gespecificeerd per overtreding en (in de handleiding gemaximeerd in absolute bedragen. Het boetebeding is daardoor beter bestand tegen toetsing aan het Europese recht over oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten).

Aanpassingen in de Algemene Bepalingen
De algemene bepalingen (AB) zijn logischer ingedeeld. In 2003 stonden de verplichtingen van de huurder bij aanvang en bij het einde van de huur in dezelfde bepaling. De AB bevatten nu een afzonderlijke bepaling over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur en bij oplevering.

Het verbod van onderverhuur is uitgebreid met ingebruikgeving als AirBNB. Daarnaast is de huurder verplicht het gehuurde voortdurend te gebruiken. Deze aanpassing is mogelijk een reactie op een uitspraak van het hof Amsterdam, dat oordeelde de oude AB geen verplichting tot hoofdverblijf bevatte. Door te bepalen dat huurder het gehuurde voortdurend dient te bewonen, is een gebruik als pied-a-terre eerder een tekortkoming dan voorheen.

In de oude AB was bepaald dat huurder een service abonnement voor onderhoud van de CV-installatie diende af te sluiten. Of dit een verplichting is die op grond van het besluit kleine herstellingen ten laste van huurder kan worden gebracht is omstreden. De nieuwe AB maken aan deze discussie een einde door deze verplichting af te schaffen.

Conclusie
Het nieuwe model is een verbetering t.o.v. het oude model. De Algemene Bepalingen zijn logischer ingedeeld en hebben rechtspraak sinds de introductie van het vorige model verwerkt. Het model blijft geschreven vanuit het perspectief van de verhuurder en is daarom niet het aangewezen model voor aanhuurmakelaars.

VASTGOED JOURNAAL

Het invullen van het model en het maken van aanvullingen op het model vereist basiskennis van het huurrecht van woonruimte. In de training ROZ model woonruimte wordt geoefend met het werken met het nieuwe model. Deze training vindt op 23 mei plaats. Er zijn nog enkele plekken beschikbaar.

Elout Korevaar is advocaat bij Hoeberechts Advocaten