

Tussenhuur: terugkeren naar je eigen woning

26-05-2017 10:05

Stel je vertrekt voor je werk naar het buitenland, je gaat op reis of misschien wel samenwonen. Je eigen woning wil je niet direct opgeven, maar vanwege de kosten ook niet leeg laten staan. Daarnaast kan met het verhuren daarvan een mooi rendement worden behaald.

Maar wat nu wanneer je buitenlandse werkzaamheden eindigen, de reis voorbij is of je relatie onverwachts eindigt. Je wilt dan als verhuurder graag naar je eigen woning kunnen terugkeren. Advocaat Olivier Alberts van [Fort Advocaten](#) bespreekt in dit geval de 'tussenhuur'.

De meesten zijn er inmiddels van op de hoogte dat het voor woonruimte mogelijk is om op grond van artikel 7:271 lid 1 sub a BW een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan. Voor zelfstandige woonruimte mag zo'n tijdelijke huurovereenkomst met dezelfde huurder maximaal twee jaar duren. Daarna loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Wat doe je wanneer je als verhuurder helemaal niet weet waar je over twee jaar aan toe bent?

Tussenhuur (diplomatenclausule)

Je kunt er natuurlijk voor kiezen om steeds tijdelijke huurovereenkomsten met verschillende huurders aan te gaan. De wet biedt verhuurders echter ook een andere interessante optie. Wil je na verloop van tijd in je eigen woning kunnen terugkeren, dan kun je er als verhuurder namelijk voor kiezen om een 'tussenhuurovereenkomst' aan te gaan. Dit is een huurovereenkomst waarin is bepaald dat de huurder het gehuurde na een bepaalde termijn dient te ontruimen indien de verhuurder zijn woning weer zelf wil betrekken. Ook wel een 'diplomatenclausule' genoemd.

Deze mogelijkheid is speciaal voor dit soort situaties in de wet opgenomen. Eerder was deze optie niet erg aantrekkelijk. De verhuurder kon namelijk slechts terugkeren na afloop van de termijn die partijen al bij het aangaan van de huurovereenkomst hadden afgesproken. Keerde de verhuurder niet terug bij het eindigen van deze termijn, dan ging het recht van de verhuurder verloren. Niet erg flexibel dus. Ook kon van deze optie slechts gebruik worden gemaakt indien de verhuurder zelf de vorige bewoner was. Dit bracht met zich dat een tussenhuurovereenkomst niet met opvolgende huurders kon worden aangegaan.

Verandering

Daar is per 1 juli 2016 verandering in gekomen. Het is nu mogelijk om de ontruimingstermijn die partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst hebben afgesproken steeds te verlengen. De enige voorwaarde is dat beide partijen daarmee vóór het einde van de termijn instemmen. De huurder heeft de mogelijkheid om langer in de woning blijven. De verhuurder behoudt het recht om ná de overeengekomen termijn in het gehuurde terug te keren. Zegt deze huurder de huurovereenkomst op dan kan de verhuurder met een nieuwe huurder opnieuw een 'tussenhuurovereenkomst' aangaan.

Conclusie

Door de overeengekomen ontruimingstermijn te verlengen behoudt de verhuurder het recht om in de eigen woning terug te kunnen keren. Dit biedt mogelijkheden voor de verhuurder die op voorhand nog niet precies weet wanneer hij van dit recht gebruik wil maken.

Olivier Alberts werkt als advocaat bij [Fort Advocaten](#).