

## Betaalperiode en opzegtermijn voor woonruimte: van invloed op elkaar?

30-05-2018 07:24

**Betaalperiode en opzegtermijn; zaken waar huurder en verhuurder afspraken over maken in het huurcontract. De overeengekomen betaalperiode bepaalt voor hoeveel maanden (of andere tijdseenheid) de huur per betaling wordt voldaan. De opzegtermijn schrijft voor tot wanneer huurder aan zijn betalingsverplichting moet voldoen nadat hij bij de verhuurder heeft aangegeven de huurovereenkomst te willen beëindigen.**

Twee verschillende dingen zou je zeggen. Toch hebben ze met elkaar te maken. Onlangs kwam een dergelijke zaak voor de rechter.

### **Welke afspraken werden gemaakt?**

In deze zaak sloten huurder en verhuurder een overeenkomst met de volgende afspraken:

- Betaalperiode van drie kalendermaanden
- Eveneens een opzegtermijn van drie kalendermaanden
- Waarborgsom gelijk aan twee maanden huur

Tijdens de looptijd van de overeenkomst besloot de huurder de huur per maand te betalen in plaats van de overeengekomen 3 maanden. De opzegtermijn komt hierbij niet ter sprake.

### **De verwarring**

Na zo'n 1,5 jaar zegt de huurder het huurcontract op, betaalt nog één maand huur en levert na deze maand de sleutel in. Dit alles met het idee aan zijn verplichtingen voldaan te hebben en binnen twee maanden de waarborgsom teruggestort te krijgen. De aanpassing van de betaalperiode van drie maanden naar één maand betekende immers automatisch ook eenzelfde verkorting van de opzegtermijn, is zijn veronderstelling.

De verhuurder houdt echter de overeengekomen opzegtermijn van drie maanden aan, en verrekent de waarborgsom met de nog openstaande huur van twee maanden. Resultaat: terugbetaling van de waarborgsom blijft uit, waarop de huurder de verhuurder in gebreke stelt en de zaak voor de rechter laat komen.

### **De uitspraak**

De rechtbank oordeelt in deze zaak dat het feit dat huurder de huur niet op tijd betaalde niet betekende dat er een andere betaaltermijn overeengekomen was. Art. 7:271 lid 5 BW schrijft voor dat de opzegtermijn voor huurder gelijk is aan de overeengekomen betaalperiode, doch niet korter dan een maand en niet langer dan 3 maanden.

De opzegtermijn komt uitdrukkelijk ter sprake in de huurovereenkomst. Alleen als huurder en verhuurder afspraken maken waarover beiden het eens zijn, kan hiervan afgeweken worden. Dat is in deze zaak niet gebeurd. Daarnaast doen ook het accepteren van de sleutel door verhuurder vóór afloop van de opzegtermijn en het niet expliciet nogmaals benoemen van de opzegtermijn, geen afbreuk aan de overeengekomen afspraak.

De huurder wordt dan ook in het ongelijk gesteld; de verhuurder heeft de waarborgsom rechtmatig verrekend met de nog openstaande huur en hoeft huurder niets terug te betalen.

# VASTGOED JOURNAAL

Interesse in [het hele vonnis](#)? Bekijk het hele vonnis of neem contact op met [Marcel van Hooijdonk](#) Hij is DGA van woningbeleggingsbedrijf Zuylendaete Vastgoed BV.

Redactie