



EEN MINIMALE HUURTERMIJN, MAG DAT NOG WEL?

MR. TIM DELMÉE

GEPUBLICEERD: 26 APRIL 2018

In huurovereenkomsten voor woonruimte wordt geregeld de zinsnede “met een minimum duur van twaalf (12) maanden” opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Wet Doorstroming Huurmarkt is in de vastgoedwereld onduidelijkheid ontstaan over de vraag of verhuur voor een minimale huurtermijn nog mogelijk is.

Eén van de wijzigingen die de nieuwe wet met zich heeft meegebracht, is de mogelijkheid om een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimte. Dergelijke tijdelijke huurovereenkomsten hoeven niet te worden opgezegd, maar komen te eindigen door maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het aflopen van de bepaalde tijd, de huurder te informeren over het al dan niet voortzetten van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Naast het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde tijd, bestaat ook nog steeds de mogelijkheid om een huurovereenkomst direct voor onbepaalde tijd aan te gaan. De wet bepaalt dat opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd door elk van beide partijen, dus zowel voor huurder als verhuurder, tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag kunnen worden opgezegd.

Betaalt een huurder per maand, en heeft hij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, dan zou diegene dus op grond van de wet ook per maand kunnen opzeggen. Het overeenkomen van een minimale huurtermijn, ondermijnt die opzeggingsmogelijkheid. In dat geval kan huurder namelijk pas ná afloop van de eerste twaalf maanden zijn huurovereenkomst opzeggen. De wet staat het niet toe dat ten nadele van de huurder van de opzeggingsregels wordt afgeweken. Bij het overeenkomen van een minimale huurtermijn, wordt juist wél ten nadele van de huurder afgeweken. De huurder wordt immers verplicht om langer dan hij mogelijk wenst in het gehuurde te blijven, althans daarvoor te blijven betalen.

Duidelijk verhaal, zou je zeggen. Helaas ligt dat anders. De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft namelijk naar aanleiding van vragen vanuit de vastgoedwereld antwoord gegeven op de vraag of het wel zijn bedoeling was om het opnemen van een minimale huurtermijn ‘nietig’ te achten. De minister geeft aan dat dit niet de bedoeling van de wetgever was. Hij benoemt dat verhuurders een minimale huurperiode moeten kunnen overeenkomen, omdat hij zich kan voorstellen dat het voor verhuurders van belang kan zijn om enige garantie te hebben omtrent de minimumduur van de huurovereenkomst, met het oog op de kosten die met (frequente) mutatie van huurders gemoeid zijn.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Er bestaat dus ongelijkheid tussen de letterlijke tekst van de wet en de bedoeling van de wetgever. Welke van deze twee de voorkeur verdient, is nog onbekend. Sinds inwerkingtreding van de Wet Doorstroming Huurmarkt en de reactie van de minister, heeft zich nog geen rechter gebogen over de vraag of een huurder zijn huurovereenkomst voor een minimale huurperiode mag opzeggen vóórdát die huurperiode voorbij is. De toekomst zal het leren.

Wel duidelijk is overigens dat in tijdelijke huurovereenkomsten voor bepaalde tijd géén minimale huurtermijn overeengekomen kan worden. Verhuurders kunnen niet enerzijds huurovereenkomsten na verloop van de bepaalde tijd zonder opzegging laten eindigen en anderzijds de huurders te verplichten om die bepaalde tijd vol te maken. Het is kiezen of delen.



MR. TIM DELMÉE

Advocaat

t.delmee@devoort.nl

[013-4668831](tel:013-4668831)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg