

MVA
HUUROVEREENKOMST VOOR ZELFSTANDIGE GELIBERALISEERDE
WOONRUIMTE GERICHT OP DE HUURMARKT TEN BEHOEVE VAN EXPATS
(Model april 2015)

Toelichting ten behoeve van een verhuurder

Iemand die vanuit het buitenland in Nederland te werk wordt gesteld zoekt meestal een volledig ingerichte en geoutilleerde woonruimte voor een in tijd afgebakende periode. Een expat is meestal niet van plan zich in Nederland te vestigen. Hij zoekt voor een bepaalde tijd onderdak, variërend van enige weken tot enige jaren. Een expat zal in gebieden waar schaarste voor huisvesting heerst meestal zijn aangewezen op de duurdere huurmarkt. De hoogte van de huurprijs is geen probleem. De werkgever vergoedt voor een aanzienlijk deel, zo niet geheel, de woonlasten.

Huurbescherming

Ook de huurder van duurdere gemeubileerde woonruimte heeft huurbescherming. Een huurder van woonruimte heeft dan ook de bescherming van een bepaalde huurtermijn niet of nauwelijks nodig. Een langere huurtermijn is meestal alleen in het belang van de verhuurder.

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Een huurovereenkomst voor woonruimte moet altijd worden opgezegd, ook indien die is afgesloten voor een bepaalde tijd. Deze huurovereenkomst eindigt niet van rechtswege. Indien de huurovereenkomst niet door een van beide partijen wordt opgezegd, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Een tweede, in tijd afgebakende huurperiode aansluitend op de eerste huurtermijn, is bij de verhuur van woonruimte niet mogelijk.

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is niet tussentijds opzegbaar. Beide partijen zijn aan die bepaalde termijn gebonden. Indien een huurder tussentijds toch de huur wil kunnen opzeggen -bijvoorbeeld omdat hij misschien tijdens de duur van de huurovereenkomst door zijn werkgever wordt overgeplaatst naar een andere locatie- moet hij in de huurovereenkomst een afspraak maken onder welke

voorwaarden hij tussentijds de huurovereenkomst kan opzeggen. Een dergelijke clausule wordt ook wel een 'diplomatenclausule' genoemd, in dit voorbeeld gemaakt ten behoeve van de huurder.

Huuropzegging

Een huurder moet de huurovereenkomst schriftelijk met een aangetekende brief of een deurwaardersexploot opzeggen. Indien een verhuurder instemt met een eenvoudiger vorm van huuropzegging, bijvoorbeeld per email of zelfs mondeling, kan die formaliteit achterwege blijven. Het moet tussen partijen wel vaststaan dat de huur is opgezegd, en bovendien door alle huurders en medehuurlers.

De maximale opzeggingstermijn is gelijk aan een betalingstermijn, meestal een maand, en maximaal drie maanden.

Een verhuurder moet bij het opzeggen van de huurovereenkomst woonruimte meer formaliteiten in acht nemen. Hij moet -onder andere- altijd in de opzeggingsbrief een van de limitatief in de wet genoemde opzeggingsgronden noemen. De wet kent geen opzeggingsgrond voor het geval een verhuurder de woonruimte leeg wil gaan verkopen, ook niet tegen het einde van de afgesproken huurtermijn. De opzeggingstermijn voor de verhuurder is minimaal drie maanden, oplopend met telkens een maand tot maximaal zes maanden voor elk huurjaar dat de huurder het gehuurde heeft gehuurd. Indien de huurder niet instemt met de huuropzegging, moet de verhuurder in rechte beëindiging van de huurovereenkomst vorderen.

Huuropzegging door de verhuurder van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

Een verhuurder die slechts voor bepaalde tijd wenst te verhuren om na afloop van die termijn weer zelf in het gehuurde te kunnen gaan wonen, heeft maar een beperkte mogelijkheid om een dergelijke afspraak in rechte te kunnen afdwingen. Een dergelijke clausule wordt in de wending ook een 'diplomatenclausule' genoemd, in dit voorbeeld gemaakt ten behoeve van de verhuurder.

Indien de huurder niet met de huurbeëindiging instemt, zal ook in dat geval de verhuurder in rechte beëindiging van de huurovereenkomst moeten vorderen.

De verhuurder moet in de huurovereenkomst schriftelijk hebben bedongen dat de huurder na afloop van de overeengekomen termijn ontruimd. Een dergelijk beding kan slechts worden gemaakt, indien de verhuurder de woonruimte voor het sluiten van de huurovereenkomst zelf heeft bewoond en niet eerder heeft verhuurd. Deze afspraak kan strikt genomen maar met één huurder voor één huurtermijn worden gemaakt. In geval van verlenging loopt hij het risico dat hij geen beroep op deze

'bepaalde tijdclausule' kan doen, indien na afloop van de eerste overeengekomen termijn, alsnog een tweede termijn wordt afgesproken. Ook is het niet mogelijk met een tweede, nieuwe huurder wederom een huurovereenkomst voor bepaalde tijd af te spreken met de bedoeling na afloop van de huurtermijn weer in de woning te gaan wonen. Immers, de woning is dan eerder verhuurd geweest.

De afspraak met de hier beschreven bepaalde tijdclausule en ontruimingsverklaring kan ook niet van de huurder worden afgedwongen, indien de verhuurder niet daadwerkelijk in het gehuurde wil terugkeren, maar -bijvoorbeeld- de woning als beleggingspand wil gaan aanhouden of wil gaan verkopen.

Huurovereenkomst voor korte duur.

Alleen als het gaat om een huurovereenkomst voor woonruimte die naar de aard van het gebruik van korte duur is, is de huurder verplicht de woonruimte na afloop van de overeengekomen huurtermijn van rechtswege ontruimen. De huurder met een dergelijke huurovereenkomst geniet geen huurbescherming. De huurprijs is vrij. Er is geen huuropzegging vereist. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de afgesproken einddatum. Een dergelijke afspraak kan slechts in een beperkt aantal uitzonderlijke gevallen worden gemaakt. In geval van een geschil is het de rechter die uiteindelijk beslist of er sprake is van een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is.

De wetgever heeft bij een huurovereenkomst 'naar zijn aard van korte duur' gedacht aan de verhuur van vakantie- en seizoenswoningen. Een rechter kan slechts met grote terughoudendheid aannemen, dat er sprake is van een huurovereenkomst woonruimte die naar zijn aard van korte duur is. Het moet gaan om gevallen waarin het voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. Het gaat niet alleen om de vraag of de verhuurder belang heeft bij verhuur voor een (betrekkelijk) korte tijd, maar ook of dat in het belang van de huurder is en of hij heeft begrepen dat hij geen huur- en prijsbescherming heeft.

Een expat, die in Nederland wil wonen zolang hij daar te werk is gesteld, is lang niet altijd op zoek naar een korte termijncontract zonder huur(prijs)bescherming.

Short stay

De huurmarkt neemt ten onrechte aan dat verhuur met de verhuurformule 'short stay' altijd een vorm van verhuur 'naar zijn aard van korte duur' is.

In het bestuursrecht wordt in het kader van het bestemmingsplan en Huisvestingsverordening vaak aangenomen dat er van 'short stay' sprake is als

woonruimte wordt verhuurd voor minimaal een week en maximaal 6 maanden. In het civiele huurrecht is niet zonder meer gezegd dat een huurder van een als 'short stay' aangeduide woning geen huur(prijs)bescherming heeft. Het zal van de omstandigheden van het geval afhangen of er echt sprake is van een situatie dat aan de huurder geen beroep op huurbescherming toekomt en daar ook geen behoefte aan heeft. Uit de rechtspraak blijkt dat menig verhuurder zich hierin heeft vergist.

Gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte.

Ook de huurder van een gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte heeft huurbescherming en huurprijsbescherming. Alleen indien naast de meubilering aan de huurder zoveel verzorgingsdiensten worden aangeboden, dat deze diensten overheersen, is er geen sprake van een huurovereenkomst, maar van een verzorgings-, of mogelijk een pensionovereenkomst. Alleen in die situatie zijn de huurbeschermende en huurprijsbeschermende bepalingen niet op de overeenkomst van toepassing.

All-in huurprijs.

Bij de verhuur van woonruimte is het niet toegestaan een prijs overeen te komen zonder een splitsing te maken tussen de kale huurprijs en de vergoeding voor leveringen en diensten, waaronder meeverhuurd meubilair ('servicekosten'). Deze regel geldt ook bij de verhuur in de duurdere, geliberaliseerde sector.

Woonruimte met geliberaliseerde huurprijs.

Ook op een huurovereenkomst voor woonruimte met een geliberaliseerde (vrije) huurprijs zijn nog steeds een aantal bepalingen uit het huurprijzenrecht van toepassing. De belangrijkste bepaling is dat ook bij verhuur in de duurdere sector geen all-in huurprijs mag worden overeengekomen. Jaarlijks zal een servicekostenoverzicht moeten worden gegeven, en de voorschotten servicekosten zullen moeten worden afgerekend. De huurprijs mag slechts eenmaal per jaar worden verhoogd. Om dat te bereiken kan het beste een huurprijsindexeringsclausule worden overeengekomen. De huurder mag de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie laten toetsen op redelijkheid, d.w.z. laten controleren of er niet een te hoge huurprijs is overeengekomen. De huurprijs van een woning met een kwaliteit boven de huurprijsliberalisatiegrens is vrij. De Huurcommissie zal o.a. toetsen of de woning voldoende kwaliteitspunten heeft om met een vrije huurprijs te mogen worden verhuurd. Er mag bij het aangaan van de huurovereenkomst geen 'onredelijk beding' worden bedongen. Verhuurkosten van een door de verhuurder ingeschakelde bemiddelaar zullen als onredelijk worden aangemerkt en zijn in strijd met art. 7:417 lid 4 BW.

Ook de huurder van woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs geniet de volledige huurbescherming zoals bovenomschreven.

Wat als huurder een rechtspersoon is?

In de expathuurmarkt wordt de woonruimte niet altijd door de beoogde bewoner zelf gehuurd, maar door zijn werkgever, vaak een rechtspersoon, die op zijn beurt de woning aan zijn werknemer ter beschikking stelt of (onder)verhuurt. Duidelijk is dat deze rechtspersoon niet zelf in het gehuurde gaat wonen, maar de woning huurt ten behoeve van een werknemer en zijn gezin. Aangezien zowel wettelijk als in de meeste huurovereenkomsten onderverhuur niet is toegestaan, moet in een dergelijke situatie in de schriftelijke huurovereenkomst onderhuur in een bijzondere bepaling expliciet worden toegestaan. De verhuurder is gerechtigd de onderverhuur alleen aan een met naam genoemde werknemer toe te staan.

De onderhuurder van een zelfstandige woonruimte geniet huurbescherming in het geval de hoofdhuurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder (werkgever) eindigt. De onderhuurovereenkomst gesloten tussen de werkgever en de onderhuurder (werknemer) gaat alsdan van rechtswege over op de verhuurder. Een verhuurder moet zich de consequenties van verhuur aan de werkgever in plaats van rechtstreeks aan de werknemer dan ook wel realiseren, en kan bedingen dat bepaalde afspraken uit de hoofdhuurovereenkomst in de onderhuurovereenkomst worden opgenomen.

Leegstandwet

De mogelijkheden die de Leegstandwet biedt voor tijdelijke verhuur van een te koop staande woning zijn niet in het belang van een expat. Het betreft immers altijd een huurovereenkomst voor tijdelijk gebruik, die beëindigd zal worden op het moment dat de woning verkocht is en geleverd zal moeten gaan worden. Een dergelijk onzekerheid zal voor een expat zelden wenselijk zijn. Bovendien kunnen bepaalde rechten van de huurder worden uitgesloten, zoals het recht om herstel van gebreken te verlangen. De MVA heeft een model huurovereenkomst specifiek toegesneden op verhuur met een leegstandwetvergunning. De huurovereenkomst voor zelfstandige geliberaliseerde woonruimte gericht op de huurmarkt ten behoeve van expats is hier niet voor geëigend.

Huisvestingsvergunning

De in Amsterdam geldende Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 schrijft voor dat het verboden is een zelfstandige woonruimte met een rekenhuur onder de huurtoeslaggrens zonder huisvestingsvergunning in gebruik

te nemen of te verhuren. Inmiddels zijn aanmerkelijke boetes op overtreding van dit verbod gesteld. Woningen die te huur worden aangeboden in de expatmarkt zullen een kwaliteit moeten hebben boven de huurprijsliberalisatie grens ligt.

Wijziging in regelgeving

Er zijn wetswijzigingen en voorstellen voor wijziging van de wet op komst op het gebied van tijdelijke verhuur van woonruimte, een uitbreiding van het verbod op dubbele courtage, een wijziging van de te Amsterdam geldende Huisvestingsverordening en het woningwaarderingstelsel.

De verplichting bij de aanvang van de huur een energieprestatiecertificaat of een energie-Index te overhandeigen geldt reeds enige jaren, maar vanaf 1 januari 2015 is aangekondigd dat van overheidswege strenger op naleving van deze plicht zal worden gecontroleerd. Een bestuurlijke boete is aangekondigd.

Vanaf 1 januari 2015 geldt de Warmtewet en kan het zijn dat een VvE een leverancier van warmte is geworden en er ook een warmteovereenkomst moet worden gesloten.

2015-04-28/BOEKEL