

Tijdelijke verhuur woonruimte

Momenteel staan er veel woningen te koop. Veel mensen hebben zelfs in deze tijd al een nieuwe woning gekocht, terwijl de oude woning nog niet verkocht is. Eigenaren zijn veelal op zoek naar middelen om de dubbele lasten te drukken. Als mogelijke optie om de kosten te drukken komt al snel de tijdelijke verhuur ter sprake.

De vraag is of het verstandig is om een te koop staande woning tijdelijk te verhuren. Het huurrecht bevat immers veel dwingend recht.

Het huurrecht woonruimte

De eerste vraag die van belang is, is wat er nou eigenlijk onder de huur van woonruimte wordt verstaan. Er is sprake van huur indien er woonruimte ter beschikking wordt gesteld tegen een bepaalde vergoeding. De naam die partijen de overeenkomst geven is niet bepalend voor de kwalificatie huur, het gaat om de inhoud van de overeenkomst. Het huurrecht woonruimte is opgenomen in de artikelen 7:232-7:282 Burgerlijk Wetboek (BW). Het huurrecht beperkt de contractvrijheid bij verhuur van woonruimte aanzienlijk, omdat het huurrecht woonruimte grotendeels bestaat uit dwingend recht. De beperking van de contractvrijheid is bedoeld om de economisch zwakkere partij, de huurder, te beschermen. Dwingend recht is lang niet altijd door iedereen gewenst. Volgens vaste jurisprudentie valt dwingend huurrecht niet eenvoudig te ontwijken. Ontwijkingsconstructies zijn al gauw aanvechtbaar en sneuvelen dan ook door een rechterlijk oordeel dat er toch sprake was van huur.

Huurbeëindiging

Huurovereenkomsten woonruimte kunnen slechts eindigen door:

- opzegging
- ontbinding door de rechter
- beëindiging met wederzijds goedvinden

De opzegging van huurovereenkomsten woonruimte is wettelijk geregeld in art. 7:271 t/m 282 BW. In art. 7:282 BW is expliciet opgenomen dat van deze artikelen niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Opzegging

Huurovereenkomsten dienen altijd te worden opgezegd. In tegenstelling tot wat veel mensen denken geldt dit ook voor huurovereenkomsten die voor bepaalde tijd zijn aangegaan. Het afspreken van een bepaalde termijn heeft dus slechts de beperkte strekking dat die aangeeft wanneer er op zijn vroegst kan worden opgezegd.

De opzegtermijn voor de huurder is afhankelijk van de betaaltermijn en bedraagt in de praktijk meestal 1 maand, de opzegtermijn voor de huurder kan maximaal 3 maanden zijn. De verhuurder heeft het 1^e jaar een opzegtermijn van minimaal 3 maanden, het 2^e jaar een opzegtermijn van 4 maanden, het 3^e jaar 5 maanden en daarna een opzegtermijn van 6 maanden.

De verhuurder die de huur wil opzeggen moet, op straffe van nietigheid, de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid.

De verhuurder kan zich uitsluitend beroepen op de opzeggingsgronden die genoemd zijn in art. 7:274 lid 1 BW:

- De huurder gedraagt zich niet zoals een goed huurder betaamt;

Tijdelijke verhuur woonruimte

- De diplomatenclausule, voor het geval de verhuurder zelf na een tijdelijk vertrek wil intrekken of terugkeren;
- Dringend eigen gebruik;
- Weigering redelijk aanbod nieuwe huurovereenkomst;
- Verwezenlijken geldend bestemmingsplan;
- Hospita verhuur.

De strekking van deze informatieplicht is dat de huurder bij zijn besluitvorming over een eventuele toestemming in de beëindiging zich een oordeel kan vormen over zijn proceskansen (HR 18 juni 1993, NJ 1993, 614).

Ontbinding door de rechter

Nadat de huurovereenkomst door de verhuurder is opgezegd is het van belang dat de huurder de opzegging aanvaardt. Wordt de opzegging namelijk niet aanvaard door de huurder dan kan de verhuurder na zes weken naar de rechter stappen. De huurovereenkomst loopt namelijk op grond van art. 7:272 lid 1 BW gewoon door totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op de beëindigingvordering.

De beëindigingsovereenkomst

De wettelijke regels met betrekking tot de opzegging van de huurovereenkomst gelden niet als er, nadat de huur is ingegaan, met wederzijds goedvinden een overeenkomst tot beëindiging wordt gesloten (art. 7:271 lid 8 BW). Hierin verklaart de huurder het pand op een bepaalde datum leeg en ontruimd op te leveren. Een beëindigingsovereenkomst kan alleen worden gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst. Indien een beëindigingsovereenkomst voor of bij het ingaan van de huurovereenkomst zou worden gesloten zou dit het systeem van de huurbescherming ondermijnen.

Tijdelijke verhuur

Een voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst eindigt dus niet door het enkele verloop van de huurtijd. De afspraak dat de huur eindigt zonder opzegging is nietig (art. 7:271 lid 7 BW).

De huurovereenkomst welke voor bepaalde tijd is aangegaan is uiteraard ook niet tussentijds op te zeggen. Mocht de woning tijdens de looptijd van de huurovereenkomst worden verkocht, dan is de huurovereenkomst dus niet tussentijds op te zeggen, want koop breekt geen huur.

De verhuurder kan zich zoals reeds eerder genoemd alleen beroepen op de wettelijke opzeggingsgronden. De verhuurder zou kunnen zeggen dat hij de woning weer nodig heeft voor eigen gebruik, omdat de woning verkocht is en leeg en ontruimd geleverd moet worden aan de koper. Probleem hierbij is dat in de wet expliciet is opgenomen dat vervreemding van de gehuurde woonruimte niet valt onder de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik.

De verkoper heeft geen wettelijke gronden om de tijdelijke huurovereenkomst op te zeggen en is dus afhankelijk van de medewerking van de huurder.

Huurovereenkomsten naar aard van korte duur

Vaak wordt de vraag gesteld of de huurovereenkomst naar aard van korte duur geen oplossing is. Op de huurovereenkomst naar aard van korte duur zijn de huurrecht

Tijdelijke verhuur woonruimte

bepalingen woonruimte (art. 7:232 t/m 282 BW) niet van toepassing. Het gehele stelsel van huur- en huurprijsbescherming is dus niet van toepassing.

Volgens de minister gaat het om gevallen waarin voor iedereen duidelijk is dat er geen sprake kan en mag zijn van een beroep op huurbescherming. Het klassieke voorbeeld is de vakantiewoning. Wat ook onder deze uitzondering kan vallen zijn noodoplossingen ten behoeve van de huurder, gebruik in afwachting van een op handen zijnde renovatie of verkoop alsmede verhuur met een beperkt en tijdelijk karakter.

Deze uitzondering op de dwingende huurbescherming moet volgens de parlementaire behandeling “zeer restrictief” worden opgevat en is van “heel beperkte betekenis”.

Het is aan de rechter om van geval tot geval te beslissen of sprake is van verhuur naar aard van korte duur. De jurisprudentie is sterk door de omstandigheden en door billijkheidsoverwegingen gekleurd.

Zou een tijdelijke huurovereenkomst woonruimte een overeenkomst naar aard van korte duur kunnen zijn?

Gezien de beperkte toepassing van huurovereenkomsten naar aard van korte duur zal dit niet snel worden aangenomen. Temeer nu de mogelijkheid bestaat om gebruik te maken van de Leegstandwet.

De alternatieven

De dwingend rechtelijke bepalingen van het huurrecht kunnen voor de verhuurder een reden zijn om af te zien van de verhuur. Zijn er alternatieven?

De Leegstandwet

De Leegstandwet maakt het mogelijk om tijdelijk te verhuren, waarbij een aantal dwingendrechtelijke huurbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn.

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een vergunning nodig van de gemeente waarin de woonruimte ligt.

De Leegstandwet bestaat uit slechts 3 artikelen, art. 1, 15 en 16.

In art. 15 Leegstandwet zijn de gevallen opgesomd waarop de regeling van de tijdelijke verhuur van toepassing is:

- Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning, die
 - nog nooit bewoond is geweest;
 - in de 12 maanden voordat de woning leeg kwam te staan door de eigenaar (geheel of grotendeels) bewoond is geweest.

De huurovereenkomst moet worden aangegaan voor minimaal 6 maanden en maximaal 2 jaar. Op verzoek van verhuurder kan deze periode worden verlengd met telkens 1 jaar.

De totale duur van de vergunning is echter nooit meer dan 5 jaar.

De opzegtermijn bedraagt voor de verhuurder 3 maanden en voor de huurder 1 maand.

De opzegformaliteiten die gelden voor reguliere huurovereenkomsten (art. 7:272 tot en met 277 BW) zijn niet van toepassing op de Leegstandwet.

Verhuur op grond van de Leegstandwet kent wel een aantal nadelen. In de vergunning moet staan tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. De berekening van de maximale huurprijs geschiedt op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen (art. 10 lid 1 en 12 lid 2).

Tijdelijke verhuur woonruimte

Door goedkeuring van de crisis en herstelwet door de Eerste Kamer is het tijdelijk (tot 1 januari 2014) mogelijk om geliberaliseerd te verhuren indien dit op grond van de reguliere huurprijsregelgeving ook mogelijk zou zijn.

Een ander nadeel is dat niet elke gemeente bekend is met de Leegstandwet en een aanvraag tot een vergunning direct afwijst. De gemeente is verplicht een aanvraag voor een vergunning in behandeling te nemen. Voor het afwijzen van de aanvraag zijn geen criteria opgesteld, maar de gemeente moet de afwijzing wel motiveren.

Anti-kraak

Bij anti-kraak is er geen sprake van verhuur, maar van een gebruiksovereenkomst, bruiklening ex art. 7A:1777 BW. Aangezien er geen sprake is van een tegenprestatie is geen sprake van een huurrelatie. Alleen een onkostenvergoeding voor gas, water en licht mag in rekening worden gebracht aan de gebruiker. Het verhuren voor een vriendenprijs c.q. het in gebruik geven tegen een geringe vergoeding is ook gewoon een huurovereenkomst. Indien toch huur in rekening wordt gebracht is een marktconforme huur een schrale troost voor de verhuurder die gebukt gaat onder de dwingende huurwetgeving.

Overige aandachtspunten

Inkomstenbelasting

De verhuur van de een te koop staande woning heeft ook (negatieve) gevolgen voor de Inkomstenbelasting.

Als men verhuist naar een andere woning valt de oude woning maximaal 2 jaar na het kalenderjaar waarin men de woning heeft verlaten onder de eigenwoningregeling. De waarde van de oude woning en de eigenwoningsschuld hoeven dan niet te worden aangegeven in box 3. Men moet dan wel voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De oude woning is tot de verhuizing hoofdverblijf.
- De oude woning staat vanaf de verhuizing leeg.
- De oude woning wordt daadwerkelijk te koop aangeboden.

Als men de oude woning gaat verhuren staat deze niet meer leeg, waardoor de dubbele hypotheekrente niet meer van toepassing is.

In het Belastingplan 2010 is bepaald dat vanaf 1 januari 2010 de hypotheekrenteaftrek herleeft na verhuur van een voormalige eigen woning. De hypotheekrente kan dan nog worden afgetrokken tot maximaal twee jaar na het kalenderjaar waarin de woning is verlaten. Ook voor situaties waarin de verhuur reeds voor 1 januari 2010 is aangevangen, maar de termijn voor het verkrijgen van hypotheekrenteaftrek voor de te koop staande woning bij niet verhuren nog niet is verstreken, herleeft de dubbele hypotheekrenteaftrek. De maatregel geldt voor 2010 en 2011. De regeling is onlangs verlengd en zal per 1 januari 2013 vervallen.

Courtage makelaar

In artikel 14 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM februari 2010 is opgenomen dat de consument courtage verschuldigd is indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt.

Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan de onroerende zaak



Tijdelijke verhuur woonruimte

wordt verhuurd en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt. Dit zou aan de orde kunnen zijn indien de verkoopopdracht wordt ingetrokken. Uit oogpunt van transparantie en om discussie achteraf te voorkomen is het aan te bevelen om duidelijke afspraken te maken over eventuele vergoedingen m.b.t. de tijdelijke verhuur.

Opstalverzekering

Met het oog op de kleine lettertjes van verzekeringspolissen is het tevens van belang om de tijdelijke verhuur te melden aan de opstalverzekering.

Het huurbeding in de hypotheekakte

De verhuurder mag in principe niet zonder de toestemming van de bank verhuren (art. 3:264 lid 1 BW). Is verhuurd in strijd met het huurbeding dan kan in het kader van de executie door de bank de nietigheid van de huur worden ingeroepen. Hierdoor is de bank er van verzekerd dat de opbrengst van de woning bij executoriale verkoop niet wordt gedrukt door een huurder.

Conclusie

De tijdelijke verhuur (met uitzondering van verhuur op basis van de leegstandwet) is duidelijk geen ideale oplossing en is dan ook af te raden. Mocht uw opdrachtgever toch besluiten de woning te verhuren dan is het belangrijk de opdrachtgever schriftelijk te wijzen op de risico's.

