Tijdelijke huurovereenkomst

Op 1 juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 in werking getreden. Daardoor is het mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan, waarbij de huurder geen huurbescherming geniet en direct na afloop van de termijn de huurovereenkomst van rechtswege eindigt en de huurder dient te vertrekken. De huurder mag de overeenkomst overigens altijd tussentijds opzeggen (met inachtneming van de betalingstermijn als opzegtermijn); dat mag niet contractueel uitgesloten worden.

Opzegging van de overeenkomst is niet nodig; wel dient de verhuurder de huurder te informeren over de einddatum, maximaal drie maanden tot minimaal één maand voor de betreffende einddatum. Als zo'n kennisgeving niet verstuurd wordt, komt er alsnog een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tot stand.

Voor verhuurders biedt dit aanzienlijk meer mogelijkheden dan voorheen; tot 1 juli 2016 was de hoofdregel dat een verhuurder een huurovereenkomst enkel kon opzeggen op grond van één van de in de wet genoemde gelimiteerde redenen. Bovendien was het zo dat als de huurder met de beëindiging niet instemde, de huurovereenkomst tot kracht bleef totdat de verhuurder zich tot de rechter had gewend en middels een procedure een einde aan de huurovereenkomst kwam. Een uitzondering op deze standaard situatie is altijd de verhuur geweest die 'naar zijn aard van korte duur is', zoals een vakantiewoning, slooppand of wisselwoning (bij renovatie). Een andere situatie waarin de huurbescherming niet geldt, is wanneer een woning verhuurd wordt in het kader van de Leegstandwet.

Met ingang van deze nieuwe wetgeving zal het dus mogelijk worden om in meer gevallen een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten. Voor zelfstandige woningen geldt dit voor maximaal twee jaar en voor onzelfstandige woningen voor maximaal vijf jaar.

Het is slechts eenmaal mogelijk om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te sluiten, een eventuele daaropvolgende verlenging zal gelden voor onbepaalde duur.

Van belang is tot slot nog dat woningcoöperaties in beginsel uitgesloten zijn van deze regeling en dus geen tijdelijke huurovereenkomsten kunnen sluiten.

TIP: voor deze vorm van verhuur kan niet een reguliere modelovereenkomst voor onbepaalde tijd gehanteerd worden, omdat daar bijvoorbeeld over opzegging gesproken wordt en dat in dit geval niet aan de orde is: zorg dus altijd voor een op de situatie toegespitste overeenkomst!

VRAGEN?

Neem gerust contact op:

Schijndelseweg 46 5283 AD Boxtel
tel : 0411-218666 fax: 0411 - 744044
www.kimtroeijen.nl info@kimtroeijen.nl