

# Huurrecht



**Robert Rijpstra**  
Dirkzwager advocaten & notarissen

## Nieuw ROZ-model voor woonruimte

Op 18 april 2017 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (hierna: ROZ) een nieuwe modelhuurovereenkomst voor woonruimte met bijbehorende Algemene Bepalingen gepubliceerd. Het vorige model stamde uit 2003 en was dringend aan vervanging toe. Met dit nieuwe model heeft de ROZ beoogd aan te sluiten bij de huidige praktijk door onderwerpen als tijdelijke verhuur, verhuur aan specifieke groepen en onderverhuur van woningen via Airbnb in het model te verwer-

ken. Daarnaast springt de nieuwe, uitgebreide boetebepaling in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst in het oog.

## Tijdelijke verhuur

Wat direct opvalt aan het nieuwe ROZ-model is dat er in de considerans een keuzemenu is opgenomen. Dit heeft te maken met de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doormening huurmarkt 2015. Sindsdien heeft een verhuurder de mogelijkheid om woonruimte tijdelijk te verhuren zonder dat de huurder huurbescherming toekomt. De ROZ heeft deze wetswijziging in het nieuwe model

‘Huurovereenkomst Woonruimte 2017’ verwerkt. De model huurovereenkomst biedt in de considerans vier verhuuropties waar de verhuurder en huurder uit dienen te kiezen:

1. verhuur voor onbepaalde tijd;
2. verhuur voor onbepaalde tijd met een minimum van twaalf maanden;
3. verhuur voor bepaalde tijd voor maximaal twee jaar of korter (bij zelfstandige woonruimte) en vijf jaar of korter (bij onzelfstandige woonruimte);
4. verhuur voor bepaalde tijd langer dan twee jaar (bij zelfstandige woonruimte) en langer dan vijf jaar (bij onzelfstandige woonruimte).

#### *Optie 1*

Als voor de eerste optie wordt gekozen, dan gaan partijen een overeenkomst voor onbepaalde tijd aan. Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst van meet af aan opzeggen. De huurder geniet vanaf het begin van de huurovereenkomst huurbescherming.

#### *Optie 2*

De tweede optie betreft een opvallende keuze van de ROZ. De gangbare praktijk was vóór 1 juli 2016 namelijk zo dat een overeenkomst voor de duur van één jaar werd gesloten welke vervolgens, behoudens opzegging, werd voortgezet voor onbepaalde tijd. Dit was ook standaard opgenomen in de tekst van artikel 3.1 van het ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2003.<sup>1</sup> Zowel huurder als verhuurder konden deze overeenkomst gedurende het eerste jaar niet opzeggen.<sup>2</sup> Sinds de wetswijziging is het echter de vraag of deze constructie nog mogelijk is.

De wet bepaalt sindsdien namelijk dat een voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst van twee jaar (voor zelfstandige woonruimte) onderscheidenlijk vijf jaar (voor onzelfstandige woonruimte) of korter door de huurder vóór het verstrijken van deze bepaalde tijd wél kan worden opgezegd.<sup>3</sup> Opzegging dient vervolgens plaats te vinden tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Deze huurder geniet geen huurbescherming. Keerzijde is dat de huurder die een huurovereenkomst

voor woonruimte aangaat voor de bepaalde tijd van één jaar (want korter dan twee jaar) naar de letter van de wet tussentijds zou kunnen opzeggen. Vóór de wetswijziging bestond deze tussentijdse opzegmogelijkheid niet. Gevolg zou zijn dat verhuurders van woonruimte niet langer meer de zekerheid hebben dat een huurder in elk geval één jaar blijft huren en huur betaalt. Voor verhuurders neemt het risico van hogere mutatiekosten dan toe. Denk hierbij aan hogere kosten van (korte) leegstand, beheer- en administratiekosten, maar ook extra makelaarskosten.

In de literatuur is veel discussie ontstaan over de wetswijziging. Critici stellen dat ondanks de gewijzigde wettekst een verhuurder van woonruimte nog steeds een huurovereenkomst kan sluiten voor een periode van één jaar die vervolgens, behoudens opzegging, stilzwijgend voor onbepaalde tijd wordt voortgezet zonder dat een huurder het recht heeft de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. De gedachte daarbij is dat een verhuurder van meet af aan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd sluit, maar waarbij een initiële minimale huurperiode van één jaar wordt overeengekomen.<sup>4</sup> Dit zou betekenen dat deze huurovereenkomst valt onder de reikwijdte van artikel 7:271 lid 2 BW, te weten de huurovereenkomsten woonruimte die voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst van meet af aan opzeggen. Keerzijde is dat de huurder vanaf het begin van de huurovereenkomst huurbescherming geniet.

In de wetsgeschiedenis zijn sterke aanwijzingen te vinden die bevestigen dat de sinds 1 juli 2016 gecreëerde mogelijkheid voor tijdelijke verhuur bedoeld is als een aanvulling op de bestaande mogelijkheden voor verhuur.<sup>5</sup> Dit zou betekenen dat de gangbare praktijk van verhuurders van woonruimte om huurovereenkomsten te sluiten voor een periode van één jaar die, behoudens opzegging, vervolgens stilzwijgend voor onbepaalde tijd worden voortgezet, gecontinueerd kan worden. Bovendien, zo wordt verdedigd, is het doel van een initiële minimale huurperiode voor bepaalde tijd (in een huurover-

eenkomst voor onbepaalde tijd) het tegenovergestelde van het doel van de ‘bepaalde tijd’ in de tijdelijke huurovereenkomsten. In de tijdelijke huurovereenkomsten wordt met de passage ‘bepaalde tijd’ een maximale periode bedoeld, terwijl in de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met de passage ‘bepaalde tijd’ een minimale periode wordt bedoeld.

Minister Blok heeft eind vorig jaar bevestigd dat het de bedoeling van de wetgever is geweest om een nieuwe vorm van tijdelijke verhuur van woonruimte te introduceren die bedoeld is als aanvulling op de bestaande mogelijkheden voor verhuur.<sup>6</sup> De minister acht het niet noodzakelijk om de wet op dit punt te verduidelijken. De ROZ heeft vervolgens in haar nieuwe model woonruimte zo veel mogelijk aangesloten bij het woordgebruik van de minister.<sup>7</sup> Dat neemt echter niet weg dat de wettekst zelf niet op deze bedoeling en uitleg van de minister aansluit. Op zijn minst moet vastgesteld worden dat de wettekst ongelukkig is geformuleerd. De ROZ houdt in ieder geval duidelijk een slag om de arm. Toekomstige jurisprudentie zal duidelijkheid moeten bieden.

#### *Optie 3*

Bij de derde optie maakt de verhuurder gebruik van de nieuw gecreëerde mogelijkheid in artikel 7:271 lid 1 onder b BW. De huurder geniet bij deze optie géén huurbescherming en de verhuurder hoeft de huurovereenkomst niet op te zeggen om ervoor te zorgen dat deze na het verstrijken van de bepaalde tijd eindigt. De verhuurder zal de huurder wel tijdig voor het verstrijken van de bepaalde tijd (niet eerder dan drie maanden, uiterlijk één maand) dienen te berichten over het aflopen van de huurovereenkomst. Doet de verhuurder dit niet (of niet tijdig) dan loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Opeenvolgende huurovereenkomsten voor bepaalde tijd worden namelijk gezien als een voortzetting voor onbepaalde tijd van de eerdere huurovereenkomst. Aan de huurder komt in dat geval alsnog huurbescherming toe.

#### *Optie 4*

De laatste keuzemogelijkheid in het ROZ-model huurcontract betreft de

variant waarbij huurder en verhuurder een minimumduur overeenkomen (van minimaal twee of vijf jaar) waarbinnen zowel huurder als verhuurder niet kunnen opzeggen. De overeenkomst wordt vervolgens voor onbepaalde tijd voortgezet.

### Verhuur aan bepaalde doelgroepen

Met de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 hebben verhuurders vanaf 1 juli 2016 meer mogelijkheden gekregen om woonruimte te verhuren aan een specifieke, in de wet genoemde, doelgroep. Het gaat om gehandicapten, ouderen, jongeren onder 28 jaar, studenten, promovendi en grote gezinnen.<sup>8</sup> Tussen deze doelgroepen dient in het nieuwe ROZ-model huurcontract een keuze te worden gemaakt. Indien de huurder niet meer tot de genoemde doelgroep behoort dan kan de verhuurder de huurovereenkomst met een beroep op dringend eigen gebruik opzeggen.

### Overlast en Airbnb

De ROZ heeft in het nieuwe model geprobeerd de aanpak van overlast door verhuurders ‘meer handen en voeten te geven’. De Algemene Bepalingen Woonruimte 2017 bepalen expliciet dat onderverhuur via Airbnb of soortgelijke organisaties niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.<sup>9</sup> In de huurovereenkomst zelf is vervolgens in de bijzondere bepalingen een specifieke boetebepaling opgenomen waarbij de hoogte en het maximum van de boete nog door de verhuurder dienen te worden ingevuld.<sup>10</sup>

### Boetebepaling

Dat de boetebepaling nu in de huurovereenkomst zelf is opgenomen in plaats van in de bij de huurovereenkomst behorende algemene bepalingen, zoals het geval was bij het ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2003, is niet zonder reden. De ROZ heeft met deze verschuiving en met de tekstuele uitbreiding en wijziging van het boetebeding naar eigen zeggen gepoogd ‘in lijn te zijn met Europese jurisprudentie’. Huurovereenkomsten tussen bedrijfsmatig verhuurende partijen en particulieren vallen namelijk onder de werking van de Richtlijn 93/13/EEG betreffende

oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten.<sup>11</sup> Gevolg is dat een rechter ambtshalve dient te toetsen of de boetebepalingen uit algemene bepalingen – die zich kwalificeren als een set van algemene voorwaarden – onredelijke bedingen betreffen. Indien de rechter van oordeel is dat daarvan sprake is, dan is het boetebeding nietig en wordt het geacht nimmer tussen partijen te zijn overeengekomen. Aan een matiging van de boete komt de rechter dan niet toe. De verhuurder vangt dan bot.

Door de boetebepaling uit de algemene bepalingen te halen en deze te ‘promoveren’ naar de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst zelf, tracht de ROZ te voorkomen dat de boetebepaling nietig kan worden verklaard. Het risico bestaat echter dat een rechter ook de ROZ-model huurovereenkomst zelf als een set van algemene voorwaarden kwalificeert, waardoor de boetebepaling in de huurovereenkomst zelf alsnog ambtshalve getoetst zal worden. De boetebepaling in het ROZ-model huurovereenkomst is immers opgesteld om in een aantal overeenkomsten te worden opgenomen.

Zo oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden nog in 2016 dat dergelijke bedingen in modelcontracten zich kwalificeren als ‘algemene voorwaarden’ in de zin van artikel 7:231 onder a BW. Het hof oordeelde dat daarbij niet van belang is dat huurder en verhuurder al dan niet afzonderlijk over de boetebepaling hebben onderhandeld.<sup>12</sup> Gevolg was dat het hof in deze zaak op basis van de Richtlijn ambtshalve een boetebepaling toetst die was opgenomen in de bijzondere bepalingen bij de ROZ-huurovereenkomst. Het betrof een boete ad € 40 000 op het hebben, bewaren, verhandelen of gebruiken van hennep. De boete werd overigens zonder matiging toegewezen omdat het hof de hoogte van de boete in de gegeven omstandigheden niet onredelijk vond. De vraag rijst of het hof in dit arrest te gemakkelijk voorbij is gegaan aan de daadwerkelijke bedoeling van de wetgever. Het is niet de bedoeling van de wetgever geweest om bedingen in standaard huurovereenkomsten, zoals ROZ-contracten of NVM-overeenkomsten onder de reikwijdte van het begrip

‘algemene voorwaarden’ te laten vallen. Dat zou weinig passend zijn.

Het valt op dat de boetebepaling in artikel 11 van de nieuwe ROZ-model huurovereenkomst woonruimte zeer uitgebreid is geformuleerd. Dat zal mede zijn ingegeven om zo veel mogelijk te voorkomen dat de overeengekomen boete door de rechter op de voet van artikel 6:94 BW wordt gematigd. Zo worden huurder en verhuurder geacht een maximum aan de boetebedragen in te vullen. Uit vaste rechtspraak volgt namelijk dat een boetebeding waarin een dag-, week- of maandboete wordt bedongen zonder maximum al snel als onredelijk bezwarend beding wordt gekwalificeerd.<sup>13</sup>

De ROZ stelt zelf in haar Handleiding Woonruimte 2017 de specifieke richtbedragen voor waarvan zij meent dat deze niet onredelijk zijn. Het staat verhuurders en huurders uiteraard vrij om zelf de bedragen in de Huurovereenkomst Woonruimte 2017 in te vullen. Toekomstige rechtspraak zal moeten uitwijzen of de boetebepaling in deze editie van het ROZ-model voor Woonruimte Europa-bestendig is.

### Conclusie

De ROZ heeft haar oude ROZ-model huurovereenkomst voor woonruimte een stevige facelift gegeven. Dat was ook hard nodig. Het oude model uit 2003 voldeed niet meer aan de wet- en regelgeving. In de rechtspraak zorgde het oude model steeds vaker voor frustraties, bijvoorbeeld omdat de overeengekomen boetebepaling nietig werd verklaard of dat de boete aanzienlijk werd gematigd. Met de nieuwe model huurovereenkomst is de ROZ er evenwel in geslaagd om een model huurovereenkomst voor woonruimte in de markt te zetten dat enerzijds voldoet aan de recente wet- en regelgeving en anderzijds praktisch goed bruikbaar is. De verwachting is dat het nieuwe ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2017 breed in de markt gehanteerd zal gaan worden.

1. Artikel 3.1 ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2003 luidt: ‘Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar ingaande op <datum> en

- lopende tot en met <datum>. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen (...). Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.’
2. Artikel 7:271 lid 1 BW van vóór 1 juli 2016.
  3. Artikel 7:271 lid 1 BW van ná 1 juli 2016.
  4. Onder andere: A.M. Langeloo, ‘Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met minimale huurtermijn, kan dat nog?’, column *Vastgoedjournaal*, 14 oktober 2016.
  5. *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, 3 (MvT).
  6. *Kamerstukken II* 2016/17, 653, Aanhangsel van de Handelingen.
  7. Zie de Handleiding van de ROZ bij het nieuwe model Huurovereenkomst Woonruimte waarin de ROZ onderkent dat hieromtrent een discussie in de literatuur is ontstaan en dat zij zo veel mogelijk bij het woordgebruik van de minister heeft willen aansluiten. De ROZ heeft daarmee geen wijziging van de bestaande praktijk willen bewerkstelligen.
  8. Zie artikel 7:274 a-f BW.
  9. Artikel 2.1 Algemene Bepalingen Woonruimte 2017.
  10. Artikel 11.1 onder d ROZ-model Huurovereenkomst Woonruimte 2017.
  11. HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11. Uit deze uitspraak volgt tevens dat artikel 6 van de Richtlijn gelijk wordt gesteld met een bepaling die naar nationaal recht van openbare orde is en (daarmee) valt binnen het eerste lid van artikel 3:40 BW, hetgeen betekent dat een oneerlijk beding nietig is.
  12. Hof Arnhem-Leeuwarden 6 september 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:7517, WR 2017/58.
  13. Zie o.a. Ktr. Assen 20 juli 2010, *NJF* 2010/368; Rb. Amsterdam 19 juni 2013, *NJF* 2014/117, WR 2013/141, alsmede Rb. Amsterdam 30 mei 2016, WR 2016/111.