

LEGAL UPDATE

Nieuw ROZ-model huurovereenkomst woonruimte

Datum: 21 april 2017

De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft op 18 april 2017 een [nieuw model voor de huurovereenkomst van woonruimte](#) gepubliceerd. De vorige versie dateert alweer van 2003. Dit nieuwe model speelt in op actuele veranderingen in de huur-/verhuurmarkt, zoals de mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren en onderverhuur via AirBnB.

Het wettelijk uitgangspunt is dat een huurovereenkomst woonruimte door een verhuurder alleen beëindigd kan worden in een beperkt aantal door de wetgever voorgeschreven situaties én door tussenkomst van de rechter. Sinds 1 juli 2016 is een belangrijke uitzondering op dit uitgangspunt van toepassing. Wanneer de huurovereenkomst is aangegaan voor maximaal twee jaar (bij zelfstandige woonruimte) of maximaal vijf jaar (bij onzelfstandige woonruimte), eindigt de huurovereenkomst van rechtswege (mits verhuurder huurder hier tijdig over informeert), ongeacht de reden en zonder tussenkomst van een rechter. De belangrijkste wijziging in de ROZ-huurovereenkomst woonruimte 2017, ten opzichte van het vorige model, ziet dan ook op de duur van de huurovereenkomst. In het nieuwe model is de optie opgenomen om de huurovereenkomst aan te gaan voor:

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

Bij 'optie 2' dient opgemerkt te worden dat het de vraag is of dit, op grond van de huidige wetgeving, nog wel mogelijk is. In de wet is opgenomen dat wanneer een huurovereenkomst die voor de duur van twee/vijf jaar of korter is aangegaan door een huurder tussentijds (dus vóór het verstrijken van de bepaalde duur) kan worden opgezegd. Voor de verhuurder bestaat een dergelijke (tussentijdse) opzeggingsbevoegdheid niet. De ROZ veronderstelt dat alleen wanneer een *maximale* duur van twee/vijf jaar of korter is overeengekomen, de huurder de mogelijkheid heeft de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. De wetgever heeft, naar mening van de ROZ, niet bedoeld dat de huurder ook bij een *minimale* duur van twee/vijf jaar of korter, deze mogelijkheid van tussentijdse opzegging heeft. Vandaar dat de tweede optie (toch) is opgenomen.

Verder is in deze nieuwe '2017-versie' de verhuur aan specifieke doelgroepen opgenomen (denk aan: oudere, jongere of grote gezinnen). Daarnaast is in de huurovereenkomst zelf (in plaats van in de algemene bepalingen) een uitgebreide en specifieke boetebepaling opgenomen en is bijvoorbeeld expliciet bepaald dat onderverhuur via organisaties als 'AirBnB' (zonder schriftelijke toestemming van verhuurder) niet is toegestaan.

Mocht u vragen hebben over de toepassing van en aandachtspunten bij het nieuwe ROZ-model woonruimte, neem dan gerust contact op.

Dit is een Legal update van de praktijkgroep Huurrecht.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 259 55 81
hansvannoort@vbk.nl