

HUURBESCHERMING

De kredietcrisis laat zich voelen in de huizenmarkt. De vraag naar woningen daalt schrikbarend. Het laatste kwartaal van 2008 stond in Nederland het recordaantal van 190.000 huizen te koop. Naar verwachting zal een rijtjeshuis in de huidige markt ongeveer een jaar te koop staan voor het van de hand gaat – een vrijstaande woning zelfs twee. Geen probleem voor wie niet op hete kolen zit. Maar wat als inmiddels een andere woning is aangekocht? Dubbele woonlasten liggen dan in het verschiet. Het verhuren van de woning kan in zo'n geval uitkomst bieden, maar is bepaald niet zonder risico's.

Het komt regelmatig voor dat de “oude” woning, in een poging dubbele lasten te voorkomen, wordt verhuurd nadat men naar de “nieuwe” woning is verhuist. Een eerste belangrijke stap is het vinden van een huurder die naar verwachting verantwoordelijk met de woning zal omgaan. Immers, het uitwonen van huizen, al dan niet door het plaatsen van hennepplantages e.d., is schering en inslag. Vervolgens spreekt men met de huurder af, dat de huurder de “oude” woning zal verlaten zodra daarvoor een koper is gevonden.

Een uitstekende oplossing, toch? Nou, dat blijkt in de praktijk nog wel eens tegen te vallen.

Natuurlijk kan de huurder in het geschetste voorbeeld de woning verlaten op het moment dat er een koper is gevonden. Vaak gebeurt dit ook. Immers “afspraak is afspraak”. Soms echter, kan of wil de huurder niet vertrekken. Hij heeft geen andere geschikte en betaalbare woonruimte kunnen vinden, of heeft daar niet eens naar gezocht; hij heeft het goed naar zijn zin in de woning (niet in de laatste plaats omdat in voorkomende gevallen een lagere huur wordt afgesproken dan in de markt gebruikelijk). Wie schetst de verbazing van de verhuurder wanneer de advocaat waarbij hij te rade is gegaan aan hem verteld, dat de huurder mogelijk in zijn recht staat en het nog een lastige klus kan worden om hem uit de woning te krijgen.

De huurder geniet op grond van de wet namelijk zogenoemde *huurbescherming*. Weigert de huurder te vertrekken, dan heeft de verhuurder het nakijken. Alleen op basis van in de wet genoemde gronden kan de rechter op verzoek van de verhuurder bepalen dat de huurder de woning moet verlaten. U begrijpt inmiddels, dat de verkoop van een woning in principe niet zo'n grond is. “Koop breekt geen huur”, is het adagium. De wet is op dit punt dwingend, dus ook zwart op wit gestelde andersluidende afspraken bieden de verhuurder – uitzonderingen daargelaten – geen soelaas.

Aldus kan een ogenschijnlijk weloverwogen gesloten huurovereenkomst tot gevolg hebben, dat het huis dat al moeilijk verkoopbaar was, nu verkocht moet worden *inclusief huurder*. Naar verwachting zal de verkoop van de woning nog langer op zich laten wachten. Bovendien is de waarde van de woning in verhuurde staat aanzienlijk lager dan wanneer de woning onbewoond te koop wordt aangeboden. Gedurende de verhuur blijft men voorts verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de woning.

De wettelijke huurbeschermingsbepalingen kunnen dus grote gevolgen hebben. Ze regelen naast de beëindiging van een huurovereenkomst overigens ook dwingendrechtelijk zaken als de hoogte van de huur en de verdeling van de onderhoudsverplichtingen tussen huurder en verhuurder. De reden hiervoor is gelegen in het grote (maatschappelijk) belang dat bestaat bij de redelijkheid van

de inhoud van de huurovereenkomsten. Immers, een huurder moet in alle rust op redelijke voorwaarden in zijn huis kunnen wonen; het is de basis van een gezond bestaan.

Zonder deze dwingendrechtelijke bescherming bestaat de (volgens mij gegronde) vrees, dat op grote schaal misbruik zou worden gemaakt van de grote vraag naar huurwoningen. Zogenoemde *huisjesmelkers* zouden nieuwe huurders kunnen “dwingen” hoge huren te betalen of andere onredelijke voorwaarden te aanvaarden. Ze zouden voorts bestaande huurders te pas en te onpas de duimschroeven aan kunnen draaien onder de dreiging ze op straat te zullen zetten. De wetgever heeft dit met strikte regels onmogelijk willen maken. Het is aan huurders en verhuurders zich hierover goed te (laten) informeren, iets wat helaas niet altijd even goed gebeurt.

Het lijkt misschien alsof het onmogelijk is om zonder al te grote risico's één van de twee woningen te verhuren. Vanzelfsprekend is dit niet het geval. Wanneer men het juridisch goed inkleedt, zijn er wel degelijk mogelijkheden. Onder zeer nauwkeurig omschreven voorwaarden kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van een huurovereenkomst voor *bepaalde tijd*. Onder andere is dan van belang, dat niet de “oude” maar de “nieuwe” woning wordt verhuurd. Aangeraden wordt om voorafgaand gedegen juridisch advies in te winnen. Dit voorkomt zorgen en hoge kosten achteraf.