

# Spoedwet verlenging tijdelijke huurovereenkomst woonruimte

*Sinds 1 juli 2016 kunnen verhuurders woonruimte tijdelijk verhuren op basis van een nieuwe wet. Deze wet maakt het mogelijk om zelfstandig woonruimte voor maximaal twee jaar, en onzelfstandige woonruimte voor maximaal vijf jaar te verhuren, zonder dat de huurder huurbescherming geniet.*

## 1. Algemeen

- 1.1 Om deze huurovereenkomst daadwerkelijk te eindigen dient de verhuurder de huurder schriftelijk te informeren over het einde van de huur. Deze kennisgeving dient minimaal één maand voor het einde van de huur te geschieden. Geschiedt de kennisgeving niet, of niet tijdig, dan wordt de overeenkomst verlengd voor onbepaalde tijd en geniet de huurder volledig huurbescherming. Ook is het niet toegestaan om twee huurovereenkomsten met dezelfde huurder aan te gaan, bijvoorbeeld twee contracten van telkens negen maanden.
- 1.2 Als gevolg van de verspreiding van het coronavirus is bezichtiging van andere woonruimte, voor zover al beschikbaar, lastig. Ook wordt verhuizing in coronatijden onwenselijk geacht omdat hiervoor vaak meerdere personen binnen een afstand van anderhalve meter van elkaar met meubels sjouwen. Daarom heeft de minister op 26 maart 2020 een spoedwet aangekondigd. Deze spoedwet is op 6 april 2020 gepubliceerd. Elout Korevaar, advocaat huurrecht, analyseert de wet en vat deze in een praktische schema samen.

## 2. Doel van de spoedwet

- 2.1 De tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten beoogt verlenging van de huurovereenkomst mogelijk te maken, zonder dat hierdoor huurbescherming ontstaat voor de huurder. De wet geldt uitsluitend voor tijdelijke huurovereenkomsten in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW. De wet geldt derhalve niet voor doelgroepencontracten (artikel 7:274a t/m 274f BW) en evenmin voor huurovereenkomsten naar zijn aard van korte duur (artikel 7:232 lid 2 BW). Indien verlenging van dit type huurovereenkomsten gewenst is, dient maatwerk geleverd te worden.

- 2.2 De wet maakt het mogelijk om huurovereenkomsten die normaliter zouden eindigen tussen 1 april 2020 en 1 juli 2020 te verlengen met maximaal drie maanden tot uiterlijk 1 september 2020. Voor zover de bestrijding van het coronavirus langer zou duren voorziet de wet in een nieuwe mogelijkheid tot verlenging, totdat de wereld weer 'tot rust' is gekomen.
- 2.3 Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid dat huurder of verhuurder een voorstel doet tot verlenging. Uitgangspunt lijkt te zijn dat indien de huurder een voorstel doet tot verlenging dit voorstel in beginsel tussen partijen geldt, tenzij de verhuurder binnen één week na ontvangst dit voorstel afwijst. De verhuurder is bevoegd om op een beperkt aantal gronden verlenging te weigeren. Deze gronden zijn indien de verhuurder het gehuurde:
  - a. verkocht heeft aan een derde en zich verplicht heeft de woning aan die derde vrij van huur en gebruik in eigendom over te dragen;
  - b. opnieuw verhuurd heeft en de huurovereenkomst ingaat;
  - c. zelf wil betrekken en hij geen andere woonruimte meer heeft;
  - d. wil renoveren, dat zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen;
  - e. wil slopen en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen;
  - f. of indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt.

Als de verhuurder het voorstel van de huurder afwijst ligt het procesinitiatief bij de huurder. Volgens de minister moet bij 'goed huurder' gedacht worden aan criminele activiteiten of overlast.

# Spoedwet verlenging tijdelijke huurovereenkomst woonruimte

## 3. Bijzonder regime voor overeenkomsten die vóór 1 april 2020 eindigen

3.1 Voor huurovereenkomsten die vóór 1 april 2020 eindigen, maar waarvan de kennisgeving van het einde van de huur vóór 12 maart 2020 is gedaan, geldt een afwijkend regime. Op 12 maart 2020 werden de coronamaatregelen in Nederland van kracht. De wetgever meent dat bij kennisgevingen vóór 12 maart 2020 de huurder al tijd had om om te zien naar andere woonruimte en dus alleen in overleg tot een verlenging kan worden gekomen. Of het vervolgens, als partijen geen overeenstemming bereiken, daadwerkelijk snel tot ontruiming komt valt te bezien.

3.2 Op dit moment worden door deurwaarders (vrijwel) geen ontruiming uitgeoerd, is afgesproken dat behoudens overlast en criminaliteit geen verzoek tot ontruiming wordt gedaan en worden vanwege de beperktere beschikbaarheid van rechters minder zittingen gepland. De kans is dus groot dat de huurder het gehuurde langer kan blijven gebruiken dan de verhuurder wenst.

## 4. Informatieverplichting verhuurder

4.1 Het wetsvoorstel wordt naar het zich laat aanzien met terugwerkende kracht ingevoerd. Het voorstel bepaalt dat de verhuurder de huurder schriftelijk dient te informeren over de mogelijkheid tot verlenging van de huur. Onduidelijk is of aan deze informatieverplichting een sanctie is verbonden. Voor mij staat vast dat die sanctie nooit met terugwerkende kracht kan gelden omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van de verplichting tot verstrekking van informatie over deze mogelijkheid.

4.2 In de toelichting wordt evenwel ten aanzien van deze informatieverplichting een koppeling gelegd met de verplichting van de verhuurder om de huurder minimaal één en maximaal drie maanden voor het einde van de huur schriftelijk te informeren over dit einde. In de parlementaire geschiedenis over deze aanzegverplichting is opgemerkt dat een nalaten door de verhuurder om de huurder te informeren leidt tot verlenging van de huur voor onbepaalde tijd. Als de bedoeling van de wetgever is dat de verhuurder de huurder schriftelijk informeert over de mogelijkheid tot verlenging vanwege het coronavirus, dan kan mijns inziens niet het gevolg zijn van het nalaten van die informatieverplichting, dat daarmee huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt verlengd. Die sanctie acht ik te

streng voor een nieuwe, thans nog onbekende, verplichting van de verhuurder, die in het voordeel van de huurder is geschreven.

4.3 Als de huurder verlenging van de huur wenst ligt het op zijn weg om daartoe een voorstel te doen, ongeacht of de verhuurder hem over die mogelijkheid heeft geïnformeerd. Het wetsvoorstel verdient mijns inziens op dat punt aanpassing of verheldering.

## 5. Onduidelijkheden in wet

5.1 De huurder heeft één week de tijd om na ontvangst van de aanzegging van de einddatum een voorstel tot verlenging in te dienen. De lengte van deze termijn wordt niet toegelicht. In deze tijden is goed denkbaar dat de huurder niet binnen een week na ontvangst van de kennisgeving, aan de verhuurder voorstelt om de huur te verlengen, bijvoorbeeld omdat de huurder bij zijn ouders verblijft om mantelzorg te verlenen.

5.2 Volgens het algemene verbintissenrecht heeft een schriftelijke verklaring van een persoon werking op het moment van ontvangst. Derhalve is niet het moment van lezing van de brief relevant. In deze bijzondere tijden is niet ondenkbaar is dat de rechters in individuele gevallen deze termijn terzijde schuiven. Ook is denkbaar dat een huurder, ondanks het ontbreken van een (tijdig) voorstel, toch niet door de rechter tot ontruiming wordt veroordeeld. De rechter kan oordelen dat in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van huurder kan worden gevergd dat hij tijdig ontruimt. De lat voor een dergelijk beroep op de redelijkheid ligt hoog.

5.3 Het wetsvoorstel biedt zowel de huurder als de verhuurder de mogelijkheid om een voorstel tot verlenging te doen. Stel dat de verhuurder op 29 april 2020 de huurder informeert over het einde van de huur per 1 juni 2020 en op 3 mei voorstelt om de overeenkomst te verlengen tot 1 juli 2020. Als de huurder op 7 mei 2020 dit voorstel weigert en voorstelt om te verlengen tot 1 september is hij te laat met het indienen van zijn voorstel. Dit moet immers binnen één week na kennisgeving van de einddatum. De wet maakt nu niet mogelijk om na afwijzing van het voorstel van de verhuurder een tegenvoorstel te doen. Omdat de termijn voor de huurder erg krap is ligt het voor de hand dat de huurder bevoegd zou moeten zijn om na verwerping van een voorstel van de huurder zelf nog een voorstel te doen.

Dit voorstel zou dan alleen geweigerd kunnen worden op de gronden van artikel 4 van de spoedwet.

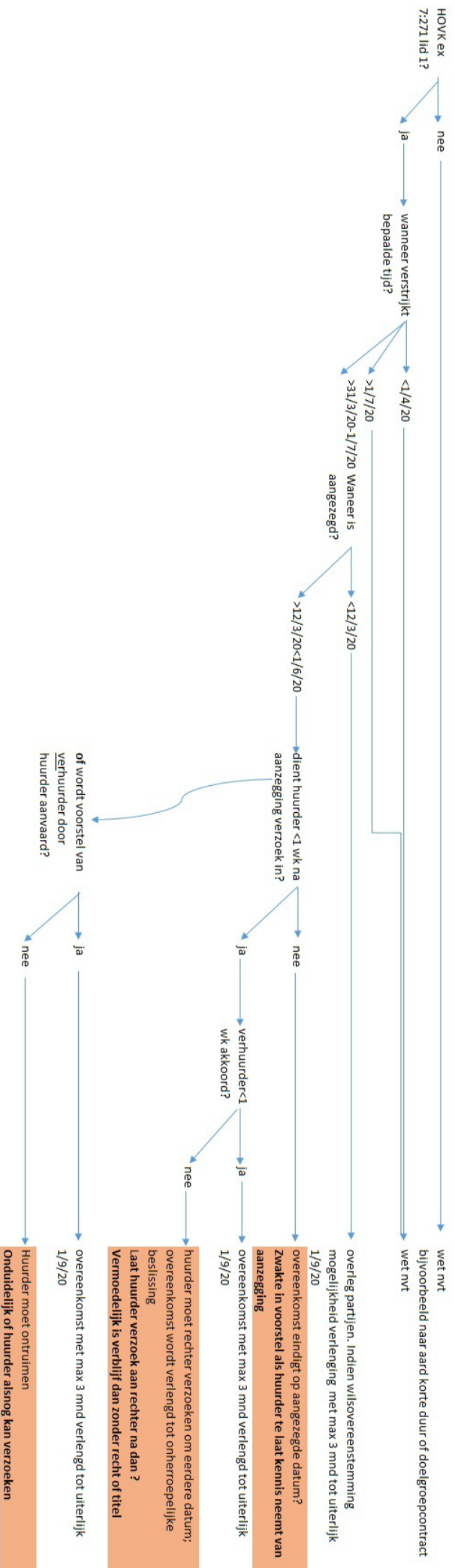
- 5.4 Opmerkelijk is dat het huidige voorstel het initiatief om naar de rechter te stappen, na afwijzing van een verzoek tot verlenging, bij de huurder legt. In een eerdere versie van het wetsvoorstel werd dit initiatief bij de verhuurder neergelegd. Dit eerdere voorstel komt mij juist voor omdat kennelijk de verhuurder andere plannen met het gehuurde heeft die niet enkele maanden kunnen wachten. Waarom dit procesinitiatief is omgekeerd blijft onduidelijk.

## 6. Conclusie

- 6.1 Bijzondere tijden vragen om bijzondere maatregelen. De spoedwet maakt het voor partijen mogelijk om een huurovereenkomst te verlengen, zonder dat hierdoor huurbescherming ontstaat. Nauwkeurige bestudering van het wetsvoorstel leidt tot het beslisschema op de volgende pagina.

Uit dit schema wordt duidelijk dat het beëindigen of verlengen van tijdelijke huur geen eenvoudige opgave is. In ieder geval dient de verhuurder te allen tijde de huurder te informeren over het einde van de huurtermijn, ook nadat deze eventueel door partijen is verlengd. Als de verhuurder die aanzegging verzuimt geldt de overeenkomst voor onbepaalde tijd en geniet de huurder volledige huurbescherming. Ook dient de verhuurder de huurder te informeren over de mogelijkheid om tot het doen van een voorstel tot verlenging.

Het wetsvoorstel is qua termijnen en sancties onvoldoende helder, waardoor later geschillen kunnen ontstaan. Eerder is gesteld dat het huurrecht onvoldoende begrijpelijk is voor 'gewone' mensen. Dit wetsvoorstel bevestigt deze mening. Deskundig advies is daarom gewenst. Ik adviseer u hierover graag. Tevens zal ik u van updates voorzien over de eventuele wijzigingen tijdens de parlementaire behandeling.



**M.B.** voorstel verplicht verhuurder om huurder te informeren over mogelijkheid verlenging. Geen sanctie op nalaten informatieplicht