

Vergaderjaar 2022–2023

36 195

Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten)

Nr. 22

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN GEURTS EN PETER DE GROOT TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 21

Ontvangen 13 april 2023

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In artikel I wordt na onderdeel B een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Artikel 274, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel a wordt «, of» vervangen door een komma.

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door «, of» wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. indien de verhuurder, die een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en niet meer dan één woning verhuurt, de woning wil laten betrekken door een bloed- of aanverwant in de eerste graad.

II

Artikel I, onderdeel C, vervalt.

III

Aan artikel I wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

D

Artikel 276 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 274 lid 1 onder c» vervangen door «artikel 274 lid 1 onder b of c» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te laten betrekken door een bloed- of aanverwant in de eerste graad».

2. In het tweede lid wordt «door hem» vervangen door «door hem of zijn bloed- of aanverwant in de eerste graad».

3. In het derde lid wordt «artikel 274 lid 1 onder c» vervangen door «artikel 274 lid 1 onder b of c» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te laten betrekken door een bloed- of aanverwant in de eerste graad».

Toelichting

Met dit amendement wordt de zogenoemde «diplomatenclausule» uitgebreid in de geest van de ingediende nota van wijziging¹ op het initiatiefwetsvoorstel van de initiatiefnemers Nijboer en Grinwis zonder tussenkomst van de rechterlijke toets van belangenafweging. De indieners willen met dit amendement een oplossing bieden voor situaties waarin ouders een tweede woning bezitten en daar hun studerende kind of kinderen in willen huisvesten of wanneer mensen een tweede woning bezitten waar ze op termijn hun (schoon)ouders in willen huisvesten. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder een mogelijkheid tot beschikbaar krijgen voor kinderen of (schoon)ouders, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand.

Een natuurlijk persoon die eigenaar is van een woning die hij of zij zelf niet bewoont, en waarvan kinderen of (schoon)ouders de woning nog niet willen of kunnen bewonen, kan een huurovereenkomst aangaan met een huurder waarin, na het verstrijken van een vooraf afgesproken periode, wordt voorzien in een mogelijkheid de huurovereenkomst te ontbinden op de grond dat kinderen (of schoonouders) de woning nodig hebben. Voorwaarde is dat deze mogelijkheid tot ontbinding ten behoeve van kinderen of (schoon)ouders expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd. Aan de duur van de periode worden geen grenzen gesteld, de duur van de huur moet slechts vooraf vaststaan. Die bepaalde tijd kan door de verhuurder en de huurder in overleg worden verlengd. Deze uitbreiding van artikel 7:274 lid 2 BW voorkomt dat de woning leeg staat gedurende de periode dat de kinderen of (schoon)ouders van de eigenaar de woning nog niet kunnen of willen bewonen. De huur eindigt niet, zoals bij de nu nog bestaande huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar, van rechtswege. Als de huurder na afloop van de overeengekomen termijn de woning niet wil verlaten, moet de eigenaar naar de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor die ontbinding is dan dat de overeengekomen termijn is verstreken en dat de eigenaar de woning wil gebruiken om kinderen of (schoon)ouders in te huisvesten. Het is aan de rechter om dit te toetsen. Deze mogelijkheid wordt niet geboden voor bedrijfsmatige verhuurders, maar alleen voor personen die bijvoorbeeld een woning erven of zelf ergens anders zijn gaan wonen, en de woning willen behouden voor kinderen of (schoon)ouders. Mede om die reden is de toepasbaarheid beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren. De verhuurder moet dus niet verhuren in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf en mag niet meer dan één woning verhuren.

Voorts wordt artikel 7:276 BW van toepassing verklaart op ontbinding van de huurovereenkomst op grond van de (uitgebreide) «diplomatenclausule». Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft laten ontbinden

¹ Kamerstukken II 2022/23, 36 195, nr. 12.

op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen of door kinderen of (schoon)ouders wil laten bewonen, en na de ontbinding blijkt dat de verhuurder toch niet die intentie had, dan is de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurders doen alsof ze de woning zelf willen gaan bewonen of door kinderen of (schoon)ouders willen laten bewonen terwijl ze eigenlijk een andere huurder erin willen zetten.

Op welke intentie wordt getoetst is afhankelijk van de specifieke grond die de verhuurder inroept voor de ontbinding. Als de verhuurder de vordering tot ontbinding stoelt op artikel 7:274 lid 2 onder a of c BW en hij of zij zet de woning nadat de huurder is vertrokken te koop, dan moet de verhuurder een schadevergoeding betalen. In die situatie was de intentie niet om de woning zelf te gaan bewonen of door kinderen of (schoon)ouders te laten bewonen.

Geurts
Peter de Groot