

## 480

### **Wet van 11 december 2023 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten (Wet vaste huurcontracten)**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:  
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is om tijdelijke huurcontracten af te schaffen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### **ARTIKEL I**

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

0A

In artikel 232, derde lid, wordt «271 lid 4,» vervangen door «271 lid 5,».

A

In artikel 249 vervallen het tweede lid alsmede de aanduiding «1.» voor het eerste lid.

B

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. In afwijking van artikel 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd aangegane huur niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

2. Onder vernummering van het tweede tot en met achtste lid tot het derde tot en met negende lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Lid 1 is niet van toepassing op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur ingeval van een woonruimte die wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen. Op deze huurovereenkomsten is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de eerste volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

3. In het zevende lid (nieuw) wordt «lid 3 of lid 5 onder a» vervangen door «lid 4 of lid 6 onder a» en wordt «lid 5 onder b» vervangen door «lid 6 onder b».

4. In het achtste lid (nieuw) wordt «lid 5 onder a» vervangen door «lid 6 onder a» en wordt «lid 5 onder b» vervangen door «lid 6 onder b».

5. Onder vernummering van het negende lid (nieuw) tot het tiende lid wordt na het achtste lid (nieuw) een lid ingevoegd, luidende:

9. Het ontwerp van een krachtens lid 2 vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt aan beide Kamers der Staten-Generaal overgelegd. De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan worden gedaan nadat vier weken na de overlegging zijn verstreken, tenzij binnen die termijn door of namens een der Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een der Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de algemene maatregel van bestuur bij wet wordt geregeld. In dat geval wordt een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk ingediend.

Ba

Artikel 274 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel g door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

h. 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, tot verkoop van de woning wil overgaan welke hij direct voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst gedurende een periode van ten minste twee jaar als eigenaar heeft bewoond.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

7. Een vordering gegrond op lid 1 onder h is alleen toewijsbaar indien:

a. de verhuurder zijn vordering niet eerder heeft gegrond op dat onderdeel;

b. de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de in onderdeel d bedoelde termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert;

- c. sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet meer dan twee jaren zijn verstreken;
- d. uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van verkoop.

C

Na artikel 274f wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 274g**

Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste graad heeft met de verhuurder, indien uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van bewoning door een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de verhuurder.

Ca

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 c of h» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te verkopen».
2. In het tweede lid wordt na «genomen» ingevoegd «respectievelijk te koop is aangeboden».
3. In het derde lid wordt «artikel 274 lid 1 onder c» vervangen door «artikel 274 lid 1 onder c of h» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te verkopen».

D

In artikel 277, eerste lid, wordt «de artikelen 272 tot en met 274f» vervangen door «de artikelen 272 tot en met 274g».

#### **ARTIKEL IA**

In artikel 305 van de Faillissementswet wordt «271, lid 2,» vervangen door «271, lid 3,».

#### **ARTIKEL IB**

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 15, eerste lid, wordt «271 leden 4 tot en met 8,» vervangen door «271 leden 5 tot en met 9,».

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zevende lid wordt «het eerste of tweede lid van artikel 271» vervangen door «het eerste tot en met derde lid van artikel 271».

2. In het negende lid wordt «artikel 271, eerste, tweede en derde lid,» vervangen door «artikel 271, eerste tot en met vierde lid,».

## **ARTIKEL IC**

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 47a vervalt.

B

In artikel 55, derde lid, laatste zin, wordt «Artikel 47a, tweede lid, tweede volzin en 48, tweede lid, zijn» vervangen door «Artikel 48, tweede lid, is».

## **ARTIKEL II**

Artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De artikelen 249 en 271 van Boek 7, zoals deze luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten, blijven van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van die wet zijn gesloten.

## **ARTIKEL IIA**

De Wet goed verhuurderschap wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

6. De verhuurder die een huurovereenkomst heeft opgezegd op grond van artikel 274, eerste lid, onder h, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doet een melding bij het meldpunt als bedoeld in artikel 4, eerste lid.

B

In artikel 4, eerste lid, wordt na «verhuurgedrag» ingevoegd «en de in artikel 2, zesde lid, genoemde opzeggingen».

## **ARTIKEL III**

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

#### **ARTIKEL IV**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

#### **ARTIKEL V**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet vaste huurcontracten.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te 's-Gravenhage, 11 december 2023

Willem-Alexander

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge

De Minister voor Rechtsbescherming,  
F.M. Weerwind

Uitgegeven de *twintigste* december 2023

De Minister van Justitie en Veiligheid,  
D. Yeşilgöz-Zegerius

Kamerstuk 36 195