

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

Tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten)

Nr. 4

ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 3 april 2020 en het nader rapport d.d. [datum nader rapport], aangeboden aan de Koning door de Minister voor Wonen en Milieu, mede namens de Minister voor Rechtbescherming. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 1 april 2020, nr. 2020000688, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 3 april 2020, nr. W04.20.0088/I, bied ik u hierbij aan.

Bij Kabinetsmissive van 1 april 2020, no. 2020000688, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Milieu en Wonen, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet houdende tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten), met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel strekt ertoe in verband met de coronacrisis een tijdelijke voorziening te treffen voor verhuurders en huurders die het mogelijk maakt een tijdelijke verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst overeen te komen. Die verlenging betreft maximaal drie maanden en loopt tot uiterlijk 1 september 2020. Dit voorkomt dat huurders nu hun huis moeten verlaten. Eveneens wordt voorkomen dat een dergelijke verlenging tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De Afdeling advisering van de Raad van State onderschrijft de noodzaak van de voorgestelde maatregelen, gelet op de beperkingen die door

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Covid-19 in acht moeten worden genomen, maar acht enkele aanpassingen van het voorstel wenselijk.

1. Inleiding

Achtergrond van het wetsvoorstel is dat het in deze tijden niet past om van huurders te verwachten dat zij hun volle aandacht kunnen richten op het zoeken naar andere woonruimte terwijl de einddatum van hun tijdelijke huurovereenkomst dichtbij is. Het zoeken naar andere woonruimte wordt bemoeilijkt als mensen te kampen hebben met bijvoorbeeld quarantaine, ziekte, ontslag of dubbele diensten in de zorg. Daarom wordt een tijdelijke voorziening voorgesteld die een tijdelijke verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk maakt, met maximaal drie maanden en tot uiterlijk 1 september 2020. Het voorstel voorkomt dat een dergelijke verlenging tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De mogelijkheid van verlenging van de wet voor een periode van nog drie maanden is in het voorstel voorzien².

Op grond van het wetsvoorstel kan de huurder een verzoek indienen tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst³. De verhuurder is hieraan gebonden, tenzij hij een weigeringsgrond inroept⁴. De verhuurder kan een voorstel doen voor verlenging van de huurovereenkomst. In dat geval moet de huurder daarmee akkoord gaan⁵. Indien de opzegging vóór 12 maart 2020 heeft plaatsgevonden, kan verlenging alleen plaatsvinden indien huurder en verhuurder zulks overeenkomen⁶.

2. Duur van de verlenging

In het wetsvoorstel is geregeld dat verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst kan plaatsvinden met één, twee of drie maanden, maar uiterlijk tot 1 september 2020⁷. Het voorstel ziet op huurovereenkomsten die eindigen in de periode vanaf 31 maart 2020 tot 1 juli 2020. Het gevolg daarvan is dat voor de huurovereenkomsten die eindigen in maand juni de verlengingstermijn minder dan drie maanden bedraagt. De verlenging gaat immers niet verder dan tot 1 september 2020. In de praktijk betekent dit dat de verlenging slechts een termijn van maximaal twee maanden kan bedragen (omdat alleen met tijdvakken van een maand kan worden gerekend). Uit de toelichting wordt niet duidelijk waarom is gekozen voor een einddatum van 1 september 2020. Ook blijkt niet of hierbij deze gevolgen in ogenschouw zijn genomen. De Afdeling adviseert in de toelichting de gemaakte keuze alsnog te motiveren en zo nodig het voorstel aan te passen.

In de memorie van toelichting is verduidelijkt dat de einddatum van 1 september 2020 een bewuste keuze is en dat is onderkend dat voor huurovereenkomsten die eindigen in juni 2020 slechts een verlenging van één of twee maanden mogelijk is. Het kabinet vindt het in deze uitzonderlijke situatie van belang dat de tijdelijke wetgeving geldt voor de crisisperiode, het kabinet acht het daarom redelijk om 1 september als einddatum te hanteren. Indien de crisis langer duurt is het mogelijk dat deze tijdelijke wet wordt verlengd en er een (tweede) verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten volgt.

² Artikel 7.

³ Artikel 2.

⁴ Artikel 4.

⁵ Artikel 3.

⁶ Artikel 5.

⁷ Artikelen 2, eerste lid, en 3.

3. Termijn indiening verzoek

Een huurder die wil verzoeken om verlenging van de duur van de tijdelijke huurovereenkomst, moet verzoek doen binnen twee weken nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt⁸. De wet niet zal niet eerder dan pas in de loop van april 2020 in werking kunnen treden en ziet op huurovereenkomsten die eindigen vanaf 31 maart 2020. Daarom moet er rekening mee worden gehouden dat een groep huurders niet zal kunnen voldoen aan de voorwaarde om binnen twee weken het verzoek te doen omdat de gestelde termijn bij inwerkingtreding van de wet al is verlopen. Dit kan niet de bedoeling zijn, zeker niet omdat dit juist de groep zal zijn die het meest acuut geconfronteerd wordt met het probleem waarvoor het wetsvoorstel een oplossing beoogt te bieden. De Afdeling adviseert hiervoor alsnog een voorziening te treffen in het voorstel.

De termijn voor het verzoek van de huurder is gewijzigd van twee weken naar een week. De reden hiervoor is dat bij de minimale termijn waarop de verhuurder de huurder moet informeren over het einde van de huur, één maand, bij een reactietermijn van twee weken voor de huurder voor zowel verhuurder als huurder zeer weinig tijd overblijft voor de gang naar de rechter.

Het wetsvoorstel is voorts aangepast zodat de termijn voor de huurder om een verzoek om verlenging te doen, niet eerder dan de dag na publicatie van de voorgestelde tijdelijke wet in werking treedt. Dit geldt ook voor de verplichting voor de verhuurder om de huurder te informeren over de mogelijkheden die de voorgestelde tijdelijke wet biedt.

Voorts is voorzien in een overgangsbepaling die inhoudt dat indien de verhuurder de huurder al heeft geïnformeerd over dag waarop de huur verstrijkt, de huurder het verzoek om verlenging kan doen tot een week na de inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet.

Omdat de verhuurder de huurder in veel gevallen een maand voor de in de huurovereenkomst overeengekomen einddatum informeert over die einddatum is de termijn voor de huurder bekort naar een week. Dat geeft beide partijen voldoende tijd om het verlengingsverzoek zo nodig aan de rechter voor te leggen.

4. Weigeringsgronden

Artikel 4 van het wetsvoorstel voorziet in een aantal gronden waarop de verhuurder verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst kan weigeren. Het eerste lid somt daartoe een aantal specifiek omschreven situaties op. Deze sluiten aan bij hetgeen thans al is geregeld in het huurrecht. Indien de verhuurder een beroep doet op één van deze gronden kan de huurder verzoeken dat de rechter bepaalt dat de huurovereenkomst desondanks wordt verlengd⁹.

Daarnaast is echter ook voorzien in de mogelijkheid dat zich andere gevallen dan de opgesomde situaties voordoen¹⁰. De verhuurder moet dan een verzoek indienen bij de rechter. Toewijzing van het verzoek vindt alleen plaats indien de verhuurder daarbij een zwaarwegend belang heeft¹¹.

De Afdeling merkt op dat een dergelijke open formulering van een weigeringsgrond niet past in de systematiek die elders in het huurrecht gebruikelijk is. In de toelichting wordt verwezen naar de meer gebruike-

⁸ Artikel 2, tweede lid.

⁹ Artikel 4, tweede lid.

¹⁰ Artikel 4, eerste lid, tweede volzin.

¹¹ Artikel 4, derde lid.

lijke redenen om tot ontbinding van een huurovereenkomst over te gaan. Het betreft in het bijzonder situaties waarin de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt¹². Uit de toelichting blijkt niet of er daarnaast nog andere gevallen zijn die onder deze weigeringsgrond kunnen vallen. De Afdeling adviseert in de toelichting nader in te gaan op de vraag of er ook nog andere gevallen zijn die onder deze weigeringsgrond kunnen vallen. Indien deze er niet zijn, adviseert de Afdeling aan de opsomming een weigeringsgrond toe te voegen voor situaties waarin de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt en van de verhuurder niet kan worden gevergd dat hij meewerkt aan de tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst.

In navolging van het advies is de situatie dat de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt als weigeringsgrond voor de verhuurder opgenomen.

De voorgestelde tijdelijke wet heeft betrekking op huurovereenkomsten voor bepaalde tijd. Die huurovereenkomsten eindigen op voet van artikel 7:271 BW na het verstrijken van de overeengekomen huurtermijn. Die vaststaande einddatum is beide partijen vanaf het begin bekend. Gezien de uitzonderlijke situatie wordt nu in afwijking van het Burgerlijk Wetboek een tijdelijke regeling getroffen. Die regeling houdt in dat de huurovereenkomst op verzoek van de huurder van rechtswege wordt verlengd, tenzij de verhuurder een van de limitatief opgesomde weigeringsgronden kan inroepen. Niet uit te sluiten is dat er zich buiten de in het wetsvoorstel opgesomde weigeringsgronden situaties zullen voordoen, waarbij de bijzondere omstandigheden van het geval maken dat er aan de zijde van de verhuurder dermate zwaarwegende redenen zijn dat niet van hem kan worden gevergd in te stemmen met de door de huurder voorgestelde verlenging van de huurovereenkomst.

Gelet op deze eenzijdige mogelijkheid met beperkte afwijzingsmogelijkheden voor de verhuurder is het wenselijk dat de verhuurder de rechter in dat soort gevallen om een oordeel kan vragen. Indien de verhuurder dat doet, zal de rechter de belangen van de huurder en de verhuurder tegen elkaar afwegen en op basis daarvan bepalen welk belang in de omstandigheden van het concrete geval het zwaarst moet wegen. Omdat niet alle zwaarwichtige redenen kunnen worden overzien, is de mogelijkheid voor de verhuurder om de rechter om een oordeel te vragen, gehandhaafd.

5. Tijdelijke wet

Artikel 8, tweede lid, bepaalt dat de wet vervalt op 1 juli 2020. Daardoor kan na 1 juli 2020 een onduidelijke situatie ontstaan over het dan geldende recht. In de periode na 1 juli 2020 zullen er immers nog huurovereenkomsten van toepassing zijn waarvan de looptijd met toepassing van deze tijdelijke wet is verlengd. Omdat de wet echter niet meer geldt, is het ook de vraag of de in de tijdelijke wet opgenomen uitzonderingen op artikel 271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dan nog zullen gelden. Als dat niet zo is, zullen deze huurovereenkomsten alsnog van rechtswege voor onbepaalde tijd gaan gelden. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Gelet op het voorgaande adviseert de Afdeling artikel 8 op dit punt aan te passen.

In navolging van het advies van de Afdeling advisering is de vervaldatum van de voorgestelde tijdelijke wet aangepast. Die datum is bepaald op 1 september 2020, de uiterste einddatum van op voet van de voorgestelde tijdelijke wet verlengde huurovereenkomsten.

¹² Toelichting, paragraaf 2.2.4.

6. Redactionele kanttekeningen

De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het voorstel en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend.

De redactionele kanttekening van de Afdeling advisering is gevolgd. In hoofdstuk 9 (nieuw) van de memorie van toelichting is aandacht besteed aan de voorlichting.

De vice-president van de Raad van State,
Th.C. de Graaf

Ik moge U, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, verzoeken het hierbij gevoegde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no. W04.20.0088/I

- In de toelichting ingaan op de wijze waarop voorlichting zal worden gegeven aan verhuurders en huurders over de toepassing van deze wet.