

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Hoofdpijnen en doel van dit voorstel

De coronacrisis raakt iedereen in Nederland. Voor degenen die besmet zijn met het virus en hun naasten is de impact zeer groot en direct. Maar ook de maatregelen die zijn getroffen om verspreiding van het virus tegen te gaan, grijpen diep in op de samenleving. In deze tijden is het belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Het kabinet heeft daarom met brancheorganisaties van verhuurders, te weten Aedes (woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers), Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) en Kences (studentenhuisvesters), afgesproken dat verhuurders binnen hun mogelijkheden zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen en dat huisuitzettingen zoveel mogelijk worden voorkomen¹. Indien er sprake is van criminele activiteiten of extreme woonoverlast kan nog wel over worden gegaan tot huisuitzetting.

Daarnaast is het mogelijk dat huurder en verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst hadden afgesloten en dat de huurovereenkomst in deze periode eindigt. In deze tijden past het niet 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. Op dit moment is het niet mogelijk om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd tijdelijk te verlengen, het is enkel mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst te verlengen tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Het is echter niet altijd wenselijk voor verhuurders om over te gaan tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd,

¹ De Minister voor Milieu en Wonen heeft op 26 maart 2020 de brief «Beantwoording Kamervragen van de leden Marijnissen, Beckerman en Alkaya (allen SP) over de gevolgen van de coronacrisis / uitkomsten bestuurlijk overleg huisuitzettingen» naar de Tweede Kamer gestuurd.

bijvoorbeeld wanneer zij sloop of renovatie op de planning hebben staan of de woning willen verkopen.

De voorgestelde tijdelijke wet heeft daarom tot doel om het mogelijk te maken voor verhuurders en huurders om een tijdelijke verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst overeen te komen. Deze voorgestelde tijdelijke wet biedt daarmee verhuurders en huurders voor de periode tot en met 1 juli 2020 een mogelijkheid om een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van 7:271 eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, tijdelijk te verlengen met maximaal drie maanden en tot uiterlijk 1 september 2020.

Voor huurders en verhuurders die een tijdelijke huurovereenkomst hebben gesloten met een einddatum na 31 maart 2020 en voor 1 juli 2020 wordt daarom de mogelijkheid geboden om deze eenmalig tijdelijk te verlengen tot uiterlijk 1 september 2020. Dat biedt de huurder zekerheid van woonruimte en stabiliteit in tijden waarin het zoeken naar nieuwe woonruimte ernstig bemoeilijkt wordt. De verhuurder heeft dezelfde mogelijkheden om de huur te beëindigen als die hij had gehad bij beëindiging van de eerste termijn. Hij hoeft bij verlenging niet over te gaan tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Hetgeen wat partijen dus voor ogen stond bij het sluiten van de huurovereenkomst, namelijk dat het een tijdelijke huurovereenkomst zou zijn, blijft ongewijzigd. Het uitgangspunt dat hierbij wordt gehanteerd is dat een rechterlijke toets zoveel mogelijk wordt voorkomen. In deze wet wordt tevens een balans bezocht tussen de effecten van de coronacrisis compenseren voor huurders, terwijl reeds aangegane verplichtingen of lopende aanzeggingen doorgang kunnen vinden. Deze spoedwet neemt de belemmering weg die verhuurders kunnen hebben om op basis van bestaande wetgeving de huurovereenkomst tijdelijk te verlengen. De huurder huurt dan wel voor een langere termijn op basis van een tijdelijke overeenkomst, maar de beperkte huurbescherming weegt niet op tegen de mogelijkheid dat de huur zou zijn beëindigd en de huurder in deze periode van maatschappelijke beperkingen nieuwe woonruimte had moeten zoeken.

Indien huurder en verhuurder al overeengekomen waren of van plan waren over een te komen dat de tijdelijke huurovereenkomst zou worden verlengd (tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) dan kunnen deze partijen hiertoe overgaan zonder dat deze tijdelijke maatregel hen hierin belemmert. Het kabinet verwacht dat dergelijke afspraken doorgaan.

Belemmeringen in de huidige situatie

Op basis van bestaande wetgeving kunnen er tijdelijke huurovereenkomsten worden gesloten van maximaal twee jaar (zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen) en vijf jaar (onzelfstandige woningen). Deze overeenkomsten eindigen van rechtswege bij het verstrijken van de overeengekomen termijn. De verhuurder dient dan wel een tot drie maanden voor de einddatum de huurder schriftelijk te informeren over het einde van de overeenkomst. De verhuurder hoeft geen reden op te geven voor het beëindigen van de huur. De huurder kan geen beroep doen op huurbescherming. Stuurde de verhuurder geen of niet tijdig een schriftelijke kennisgeving dan wordt de huur verlengd voor onbepaalde tijd en heeft de huurder huurbescherming. Dat geldt ook indien na afloop van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan. De overeenkomst wordt dan opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd.

Voor verhuurders kan bovenstaande een belemmering zijn om bestaande tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen, ondanks dat zij dat gezien deze crisis wel graag zouden willen tegemoetkomen aan de huurder. Als huurder en verhuurder beoogd hebben om een tijdelijke overeenkomst te sluiten, bijvoorbeeld omdat de verhuurder over wil gaan tot verkoop of andere plannen heeft met de woning, brengt verlenging immers een risico mee voor de verhuurder dat de tijdelijke huur wordt omgezet in huur voor onbepaalde tijd. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan enkel worden beëindigd door de verhuurder wanneer hij gebruik maakt van een van de limitatief in de wet opgenomen opzeggronden voor verhuurders. Als de huurder niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst kan alleen de rechter de huur beëindigen. Een verhuurder zou daarom kunnen besluiten, ondanks dat de woonruimte wel degelijk nog zou kunnen worden doorverhuurd en ondanks dat hij gezien de omstandigheden bereid is de tijdelijke huur voor de betreffende huurder voort te zetten, niet tot verlenging over te gaan. Huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet kunnen al tijdelijk worden verlengd.

Daarnaast gelden doelgroepencontracten zolang de huurder tot de aangewezen doelgroep behoort. Hierbij is het meest gebruikte doelgroepencontract het campuscontract, dat geldt zolang iemand ingeschreven staat als student. Op deze wijze is geborgd dat de student in zijn woning of kamer kan blijven wonen als hij een (beperkte) vertraging in zijn studie oploopt en niet gebonden is aan een termijn in maanden of jaren. Dit betekent dat de woningen en kamers voor studenten over het gehele kalenderjaar beschikbaar komen. Bij doelgroepencontracten, zoals het campuscontract, moet de verhuurder de wettelijke opzegtermijn van drie tot zes maanden hanteren. Een jongerencontract kan reeds verlengd worden met een periode van maximaal twee jaar. Dit betekent dat de problematiek zich voornamelijk beperkt tot de algemene tijdelijke huurovereenkomsten van twee jaar (voor zelfstandige woonruimte) en vijf jaar (voor onzelfstandige woonruimte). De maatregelen in de voorgestelde tijdelijke wet zijn daarom gericht op dit type tijdelijke huurovereenkomsten. Op basis van de monitor Tijdelijke verhuur van CBS² wordt ingeschat dat het in ieder geval om ruim 20.000 van deze tijdelijke huurcontracten gaat. Het is niet bekend hoeveel van deze huurcontracten eindigen in deze crisisperiode.

2. Tijdelijke verlenging

De voorgestelde tijdelijke wet ziet op tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimten en maximaal vijf jaar voor kamers, waarbij de verhuurder de huurder reeds schriftelijk heeft geïnformeerd over de einddatum van de huurovereenkomst (hierna: aanzeggen of aanzegging) en tijdelijke huurovereenkomsten waarvan de einddatum van de huurovereenkomst vóór 1 juli 2020 ligt, waarvan de verhuurder nog zal aanzeggen. De tijdelijke verlenging bedraagt één maand, twee maanden of drie maanden maar eindigt sowieso op 1 september 2020. Dat betekent dat tijdelijke huurovereenkomsten die in juni 2020 eindigen met toepassing van de voorgestelde tijdelijke wet met ten hoogste twee maanden kunnen worden verlengd. Hiermee komt tot uiting dat de voorgestelde tijdelijke wet gericht is op een voorziening voor de duur van de crisis.

Er is gekozen voor een termijn van ten hoogste drie maanden in aansluiting op de andere maatregelen naar aanleiding van het coronavirus die door het kabinet zijn aangekondigd.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>.

2.1 Tijdelijke verlenging als de verhuurder einde huur na 11 maart heeft aangezegd

Omdat de huurder bij aanzegging voor 12 maart 2020 met een aanzegtermijn van slechts een maand (de verhuurder kan immers ook een aanzegtermijn van langer dan een maand, tot maximaal drie maanden, hebben gehanteerd), als gevolg van de afgekondigde beperkende maatregelen per die datum, niet de normale mogelijkheden heeft gehad om naar vervangende woonruimte om te zien, is het kabinet van mening dat voorzien moet worden in een mogelijkheid voor huurder en verhuurder om de huurovereenkomst tijdelijk te verlengen. Omdat de huurder wel een zekere termijn heeft gehad en omdat de voorgestelde tijdelijke wet pas eind maart 2020 bekend is gemaakt, wordt het niet wenselijk geacht om ook deze huurovereenkomsten onder de mogelijkheid van eenzijdige verlenging, behoudens rechterlijke tussenkomst, te brengen. Tijdelijke huurovereenkomsten waarvan de verhuurder het einde van de huur na 11 maart 2020 heeft aangezegd, lopen op zijn vroegst op 12 april 2020 af. In dat geval heeft de huurder tot die datum om de verhuurder om een tijdelijke verlenging van de huur te vragen.

2.2 Tijdelijke verlenging als de huurovereenkomst eindigt tussen 12 april en 1 juli 2020

Als de huurovereenkomst eindigt na 12 april 2020 en vóór 1 juli 2020 kan de huurder de verhuurder schriftelijk verzoeken om verlenging van de huurovereenkomst, tenzij de verhuurder het einde van de huur voor 12 maart 2020 heeft aangezegd. De huurovereenkomst wordt dan van rechtswege verlengd, tenzij de verhuurder een van de weigeringsgronden kan invoeren of de rechter op verzoek van de verhuurder anders bepaalt (zie ook paragraaf 2.2.4).

Het initiatief kan ook van de verhuurder uitgaan. De verhuurder kan de huurder een aanbod doen om de huurovereenkomst te verlengen. Indien de huurder daarmee instemt, is de huurovereenkomst met de aangeboden termijn verlengd.

2.2.1 Aanbod verhuurder

Als de verhuurder de huurder een schriftelijk aanbod tot tijdelijke verlenging doet, hoeft de huurder hiermee niet akkoord te gaan. Op basis van het artikel 7:271, eerste lid, vierde zin, van het BW heeft een huurder de mogelijkheid om een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. De voorgestelde tijdelijke wet heeft niet als doel de huurder voor een langere termijn te binden aan een huurovereenkomst als de huurder dit niet wil. Als de huurder wel akkoord wil gaan met tijdelijke verlenging bevestigt hij dit schriftelijk aan verhuurder. Op dat moment is de huurovereenkomst daadwerkelijk verlengd.

2.2.2 Verzoek huurder

De huurder kan zelf binnen een week na de aanzegging een schriftelijk verzoek tot tijdelijke verlenging (met één, twee of drie maanden) doen aan de verhuurder. De bewijslast van deze schriftelijk verzending ligt bij de huurder. Het door de verhuurder ontvangen verzoek resulteert erin dat de huurovereenkomst niet zal eindigen bij de initieel afgesproken einddatum maar tijdelijk zal worden verlengd voor door de huurder aangegeven termijn (met één, twee of drie maanden). Deze mogelijkheid geldt voor huurovereenkomsten die na inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet worden aangezegd. Van die huurders kan in alle redelijkheid verwacht worden dat zij voldoende tijd hebben gehad om hun verhuurder te verzoeken tot een tijdelijke verlenging. Er is hierbij gekozen voor een termijn van één, twee of drie maanden in aansluiting op de andere mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

Voor huurovereenkomsten die na 12 maart en voor de inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet zijn aangezegd, geldt dat de huurder binnen een week na de inwerkingtreding kan verzoeken om verlenging.

2.2.3 Verlengde tijdelijke huurovereenkomst

Een tijdelijke huurovereenkomst die met toepassing van de voorgestelde tijdelijke wet is verlengd, heeft na die verlenging dezelfde status als een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede zin, van het BW. Met andere woorden: de reguliere wettelijke bepalingen omtrent tijdelijke huurovereenkomsten zijn dan onverkort van toepassing. De verlengde tijdelijke huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de verhuurder tijdig heeft aangezegd. Indien de verhuurder niet tijdig heeft aangezegd, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd voor onbepaalde tijd. Datzelfde geldt indien de huurovereenkomst na afloop van de verlenging op grond van de voorgestelde tijdelijke wet wordt gevolgd door een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst. Ook artikel 7:271, eerste lid, vierde zin, van het BW is onverkort van toepassing: de huurder kan de verlengde tijdelijke huurovereenkomst tussentijds beëindigen.

2.2.4 Redenen voor de verhuurder om de huurovereenkomst niet tijdelijk te verlengen

In bepaalde gevallen hoeft een verhuurder de huurovereenkomst niet tijdelijk te verlengen. De verhuurder dient dit binnen een week na het verzoek van de huurder om het huurcontract tijdelijk te verlengen schriftelijk bij de huurder kenbaar te maken. Het kan hierbij gaan om de volgende redenen:

1. De verhuurder heeft de woning reeds verkocht en zich verplicht heeft de woning over te dragen.
2. De verhuurder heeft de woning reeds opnieuw verhuurd en de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst is gelegen binnen de door de huurder verzochte termijn van tijdelijke verlenging,
3. De verhuurder wil de woning zelf betrekken en heeft daarbij geen andere woonruimte meer.
4. De verhuurder wil renoveren, waarbij die renovatie zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en hij heeft zich contractueel verplicht om daarmee te beginnen,
5. De verhuurder wil slopen en hij heeft zich contractueel verplicht om daarmee te beginnen,

Deze redenen kunnen worden ingeroepen door de verhuurder als die voor 1 april 2020 verplichtingen is aangegaan die tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning noodzaken.

De verhuurder kan daarnaast binnen een week na ontvangst van het verzoek van de huurder schriftelijk weigeren in te stemmen met de verlenging van de huurovereenkomst op de grond dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt. Dit zijn gebruikelijke redenen om tot ontbinding van een lopende huurovereenkomst over te gaan. Deze wet brengt daar geen verandering in. De verhuurder moet vanwege deze redenen daarom ook kunnen weigeren om in te stemmen met verlenging. Dit kan in dit geval een weigeringsgrond zijn wanneer er gerede twijfel is dat de huurder misbruik heeft gemaakt van het feit dat verhuurders coulant zijn met huisuitzettingen en daarom niet of minder betaalt terwijl hij geen betalingsproblemen ervaart als gevolg van de coronacrisis. Een andere reden kan zijn dat de verhuurder een opgebouwd dossier over ernstige overlast heeft, bijvoorbeeld twee of meer schriftelijke stukken waarin overlast wordt aangekaart of wanneer er criminele activiteiten plaatsvinden, zoals het kweken van hennep. Deze redenen vallen in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:274 BW) onder de norm «de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt».

Indien de verhuurder bij de huurder aangeeft dat hij de huur niet wil verlengen vanwege bovengenoemde redenen, heeft de huurder de mogelijkheid om aan de rechter te verzoeken om de huurovereenkomst toch tijdelijk te verlengen. De rechter neemt een beslissing op basis van alle feiten en omstandigheden van het geval. Het verzoek aan de rechter wordt ingewilligd als de rechter oordeelt dat de verhuurder ten onrechte een beroep heeft gedaan op een van de in artikel 4, eerste lid, genoemde redenen of wanneer de rechter van oordeel is dat het belang van de huurder in dit geval zwaarder weegt. In de belangenafweging tussen huurder en verhuurder wordt ook rekening gehouden met de vraag of de huurder in deze tijd van maatschappelijke beperkingen ter bestrijding van het coronavirus een andere woonruimte heeft kunnen zoeken.

De huurovereenkomst blijft voortduren tot het moment dat de rechter heeft besloten, ook als de overeengekomen einddatum van de huurovereenkomst in de tussentijd verstrijkt. Het verstrijken van de overeengekomen einddatum resulteert in dit specifieke geval niet in van rechtswege verlenging tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Besluit de rechter dat het verzoek van de huurder wordt toegewezen, dan wordt de huurovereenkomst tijdelijk verlengd met de door de huurder voorgestelde termijn. De rechter kan echter ook, gezien de omstandigheden van het geval, besluiten de huurovereenkomst met een andere termijn te verlengen. Er kan geen hoger beroep worden ingesteld tegen een beslissing die de rechter op het verzoek van de huurder neemt.

2.2.5 Schematische weergave en tijdlijn

Om inzichtelijk te maken wat de voorgestelde tijdelijke wet betekent, wordt een en ander hieronder schematisch weergegeven.

Schema voorgestelde Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

	Overeenkomst eindigt vóór 1 april 2020	Overeenkomst eindigt op of na 1 april 2020, maar vóór 1 juli 2020		Overeenkomst is verlengd o.g.v. artikelen 2, 3, 4 of 5	Overeenkomst eindigt op of na 1 juli 2020 maar vóór een nader te bepalen datum
Voorwaarde?	Geen	A. Aangezegd vóór 12 maart 2020	B. Niet aangezegd vóór 12 maart 2020	Artikel 7 is in werking getreden	
Wet van toepassing?	Wet niet van toepassing	Artikel 5	Artikelen 2, 3 en 4	Artikelen 2, 3 en 4	
Verlenging mogelijk?	Verlenging op grond van deze wet niet mogelijk	Verlenging mogelijk met 1, 2 of 3 maanden tot uiterlijk 1 september 2020 zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd		Verlenging mogelijk met 1, 2 of 3 maanden tot uiterlijk een nader te bepalen datum zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd	

2.3 Mogelijke verlenging

Indien de beperkingen na 1 juli 2020 nog voortduren, kan de voorgestelde tijdelijke wet bij algemene maatregel van bestuur worden verlengd. Daarmee wordt het mogelijk om een tweede tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst overeen te komen. Ook wordt het dan mogelijk om huurovereenkomsten die binnen de periode van verlenging eindigen, te verlengen.

Voor het aangaan van een tweede tijdelijke verlenging gelden dezelfde voorwaarden als de (eerste) tijdelijke verlenging zoals hierboven beschreven. Dit betekent dat de huurder binnen een week na aanzegging van de verhuurder het verzoek doet tot een nieuwe tijdelijke verlenging. Hierbij geldt ook dat de verhuurder redenen kan hebben om de huurovereenkomst niet nogmaals tijdelijk te verlengen. In dergelijke gevallen (zoals

genoemd in paragraaf 2.2.4) heeft de verhuurder de mogelijkheid om dit binnen een week na het verzoek tot verlengen van de huurder dit te laten weten. De huurder kan ook dan de rechter verzoeken om tot een tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst over te gaan.

3. Informatieplicht verhuurder

De verhuurder is op grond van artikel 7:271 BW reeds verplicht om de huurder schriftelijk te informeren over de einddatum van de huurovereenkomst. Dat informeren moet uiterlijk een maand en ten hoogste drie maanden voor die einddatum schriftelijk gedaan worden. Op grond van de voorgestelde tijdelijke wet is de verhuurder verplicht om tegelijk met dat informeren de huurder te informeren over de mogelijkheden om de huurovereenkomst te verlengen.

4. Toetsen huurprijs tijdelijke verlenging

Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede zin, van het BW kunnen de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs, ook als er sprake is van een geliberaliseerde huurprijs. Zij kunnen de redelijkheid van de huurprijs tot maximaal een half jaar na afloop van de voor de eerste maal aangegane tijdelijke huurovereenkomst laten toetsen. Huurders zouden anders, uit mogelijke angst dat de huurovereenkomst niet zou worden verlengd, mogelijk het verzoek bij de huurcommissie achterwege kunnen laten.

Ook bij een tweede tijdelijke termijn zou een huurder vrees kunnen hebben dat de overeenkomst niet wordt verlengd als hij bij de Huurcommissie om een toets van de huurprijs heeft verzocht. De termijn voor het doen van een verzoek aan de huurcommissie om de redelijkheid van de huurprijs te toetsen wordt daarom verlengd tot uiterlijk zes maanden na afloop van de tijdelijk verlengde huurovereenkomst.

5. Financiële gevolgen

5.1 Verdien capaciteit verhuurders

De voorgestelde tijdelijke wet heeft geen tot beperkte financiële gevolgen voor verhuurders. Door tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst kan de verhuurder nog niet aan een nieuwe huurder verhuren en daarbij eventueel de huur verhogen (huurharmonisatie).

5.2 Betaalbaarheid huurders

De voorgestelde tijdelijke wet heeft beperkte financiële gevolgen voor huurders. Door tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst hoeft de huurder nog geen nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning (met een mogelijk lagere of hogere huurprijs) te sluiten. Bij verlenging van het tijdelijke huurovereenkomst kan de verhuurder alleen de jaarlijkse huurverhoging toepassen (indien van toepassing binnen de termijn van de tijdelijke verlenging).

5.3 Gevolgen rijksbegroting

In zeer beperkte gevallen zal er naar verwachting een casus worden voorgelegd aan de rechter. Dit kan leiden tot extra werklast bij de Rechtspraak. Dit is enkel mogelijk tijdens een beperkte periode.

6. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

De voorgestelde tijdelijke wet heeft nauwelijks uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders. Zij zullen hun voorstel voor respectievelijk verzoek om tijdelijke huurverlenging schriftelijk moeten doen, dat kan ook per e-mail.

7. Regeldruk/administratieve lasten

De voorgestelde tijdelijke wet brengt beperkte administratieve lasten voor huurders en verhuurders met zich mee.

Ingeval van een gang naar de rechter door de verhuurder, heeft de verhuurder wel nalevingskosten (griffierechten en eventuele proceskosten). Maar als de rechter conform zijn verzoek beschikt, kan de rechter de huurder in de kosten veroordelen. In dat geval zijn de nalevingskosten voor de huurder.

En in geval van een verzoek om tijdelijke verlenging door de huurder na weigering door de verhuurder, heeft de huurder nalevingskosten (griffierechten en eventuele proceskosten). Maar als de rechter conform zijn verzoek beschikt, kan de rechter de verhuurder in de kosten veroordelen. In dat geval zijn de nalevingskosten voor de verhuurder.

8. Consultatie en toetsen

Voor de voorgestelde tijdelijke wet is geen internetconsultatie gehouden. Een concept van de voorgestelde tijdelijke wet is voor reactie voorgelegd aan Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences, Woonbond, VLBN en LSVb³. Uitvoeringstoetsen waren niet noodzakelijk, nu de uitvoering bij huurder en verhuurder zelf ligt.

De Raad voor de Rechtspraak heeft advies uitgebracht over de voorgestelde tijdelijke wet en als oordeel uitgesproken dat de voorgestelde tijdelijke wet uitvoerbaar is en nauwelijks extra lasten voor de rechtspraak met zich brengt⁴.

9. Voorlichting en communicatie

Het voornemen om een tijdelijke verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk te maken met de voorgestelde tijdelijke wet is op 26 maart 2020 gecommuniceerd via www.rijksoverheid.nl en via www.woningmarktbeleid.nl.

Vervolgens zijn betrokken stakeholders via een nieuwsbericht direct op de hoogte gebracht van het wetsvoorstel bij het verzenden van het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer. Dat bericht is tevens gedeeld via www.woningmarktbeleid.nl.

Daarnaast is er een persbericht via www.rijksoverheid.nl gedeeld. Verdere voorlichting zal plaatsvinden via www.rijksoverheid.nl en via www.woningmarktbeleid.nl. De informatie op deze websites wordt aangepast op basis van gestelde vragen.

10. Inwerkingtreding en terugwerkende kracht

De voorgestelde tijdelijke wet treedt in afwijking van de vaste veranderingmomenten en de minimale invoeringstermijnen daags na publicatie in werking. De reden hiervoor is dat dit spoedwetgeving betreft om ongewenste gevolgen van de coronacrisis te voorkomen.

³ Ter inzage gelegd bij het Centraal informatiepunt Tweede Kamer.

⁴ Ter inzage gelegd bij het Centraal informatiepunt Tweede Kamer.

Voorgesteld wordt om de voorgestelde tijdelijke wet terugwerkende kracht tot en met 1 april 2020 te verlenen. De voorgestelde tijdelijke wet is van toepassing op huurovereenkomsten die eindigen op 1 april of later (mits voor 30 juni).

II. Artikelsgewijs

Artikel 1

Huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede zin, BW zijn overeenkomsten voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal twee jaar (indien het gaat om zelfstandige woonruimte) of maximaal vijf jaar (indien het gaat om onzelfstandige woningen). Die huurovereenkomsten eindigen door het verstrijken van de duur; opzegging is dus niet vereist. De verhuurder moet de huurder wel schriftelijk informeren over de einddatum als hij wil dat de huurovereenkomst inderdaad op de overeengekomen datum eindigt.

De voorgestelde tijdelijke wet is slechts van toepassing op dergelijke huurovereenkomsten waarvan de overeengekomen einddatum is gelegen na 31 maart en voor 1 juli 2020. Een huurovereenkomst die eindigt op 31 maart 2020 valt hier dus niet onder, een huurovereenkomst die eindigt op 1 april 2020 dus wel.

Artikel 2

De huurder kan verzoeken om tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst met een zelfgekozen periode van één, twee of drie maanden. De uiterste datum tot welk de huurovereenkomst kan worden verlengd is bepaald op 1 september 2020.

Het verzoek om verlenging moet schriftelijk worden gedaan binnen een week na de aanzegging, als die aanzegging is gedaan na de datum van inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet – dat kan dus per (aangetekende) brief maar ook per email. De bewijslast dat het verzoek (tijdig) is aangekomen, ligt bij de huurder. Een verzoek dat later dan een week na de aanzegging is gedaan, kan niet leiden tot verlenging op voet van dit artikel. Wel blijft het mogelijk de verhuurder het initiatief neemt overeenkomstig artikel 3.

Het doen van het verzoek tot het verlengen van de termijn van de huurovereenkomst heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst niet na het verstrijken van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst eindigt, ook niet als is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7:271 BW. Een uitzondering hierop vormt de situatie dat de verhuurder het verzoek van de huurder binnen een week afwijst op de gronden genoemd in artikel 4, eerste lid. Zie daarover nader de toelichting bij artikel 4. Voorts is het rechtsgevolg dat de huurovereenkomst, gedurende de gevraagde verlenging, niet van rechtswege wordt omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, ook niet als dat het gevolg zou zijn van artikel 7:271 BW.

Deze mogelijkheid geldt, evenals die van artikel 3, alleen als de verhuurder op 12 maart 2020 of een later datum heeft aangezegd. Artikel 5 ziet op de situaties dat de verhuurder vóór 12 maart 2020 heeft aangezegd.

Artikel 3

Ook de verhuurder kan verzoeken om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. Ook in dat geval geldt dat verlenging met één, twee of

drie maanden mogelijk is. En dat de uiterste datum tot welk de huurovereenkomst kan worden verlengd is bepaald op 1 september 2020. Omdat een dergelijke tijdelijke verlenging vooral beoogt de huurder te beschermen, is voor verlenging op verzoek van de verhuurder de instemming van de huurder vereist.

Indien het verzoek voor het einde van de duur van de overeenkomst is gedaan en de huurder er in heeft toegestemd, is het gevolg dat de huurovereenkomst niet na het verstrijken van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst eindigt, ook niet als is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7:271 BW. Het verzoek moet gedaan zijn voordat de huurovereenkomst is geëindigd.

Het rechtsgevolg van de overeengekomen tijdelijke verlenging is dat de huurovereenkomst, gedurende de overeengekomen tijdelijke verlenging, niet van rechtswege wordt verlengd voor onbepaalde tijd, ook niet als dat het gevolg zou zijn van artikel 7:271 BW.

Deze mogelijkheid geldt, evenals die van artikel 2, alleen als de verhuurder op 12 maart 2020 of een later datum heeft aangezegd. Artikel 5 ziet op de situaties dat de verhuurder vóór 12 maart 2020 heeft aangezegd.

Artikel 4

Er kunnen zwaarwichtige redenen zijn voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In artikel 4 zijn de redenen genoemd die in ieder geval kwalificeren als zwaarwichtig. In het geval de verhuurder het voorstel van de huurder tot verlenging van de huurovereenkomst binnen een week afwijst op grond van een van de in het eerste lid genoemde gronden, wordt de huurovereenkomst niet verlengd.

De huurder kan de rechter verzoeken te bepalen de huurovereenkomst ondanks de weigering van de verhuurder wordt verlengd. Dit is aan de orde als naar het oordeel van de rechter het belang dat de huurder heeft bij het tijdelijk kunnen blijven wonen in de woning zwaarder weegt dan het belang dat de verhuurder heeft bij het vertrek van de huurder. Indien de verhuurder zelf in de woning wil gaan wonen en geen alternatief heeft, moet de rechter het belang van de verhuurder bij het kunnen betrekken van de woning afwegen tegen het belang van de huurder om daar niet uit te hoeven.

Indien de rechter de gevraagde verlenging toewijst, is matiging met toepassing van artikel 6:98 BW van eventuele schadevergoedingsverplichtingen van de verhuurder jegens anderen, die het gevolg zijn van de verlenging van de huurovereenkomst, aangewezen.

Indien de verhuurder meent dat er zwaarwichtige redenen zijn om de huurovereenkomst niet te verlengen, die niet genoemd zijn in het artikel, kan hij de rechter om een oordeel vragen. Ook in die gevallen moet de rechter de belangen van de huurder en die van de verhuurder tegen elkaar afwegen.

Zolang de rechter geen uitspraak heeft gedaan, blijft de huurovereenkomst voortduren. Die huurovereenkomst wordt in die periode dus niet op grond van artikel 7:271, eerste lid, derde zin, van het BW voor onbepaalde tijd verlengd.

Artikel 5

Voor tijdelijke huurovereenkomsten waarvoor de verhuurder vóór 12 maart 2020 heeft aangezegd geldt een aparte regeling. Hiervoor is anders dan in de situatie, bedoeld in de artikelen 2 en 4, wilsovereenstemming tussen partijen vereist en kan anders dan bedoeld in artikel 3 het initiatief van beide partijen uitgaan. Ook hier moet het wel gaan om huurovereenkomsten waarvan de overeengekomen einddatum is gelegen na 31 maart (en voor 1 juli) 2020. Dus om overeenkomsten waarvoor de aanzegging is gedaan na 31 december en vóór 12 maart 2020.

Indien huurder en verhuurder zijn overeengekomen om de huurovereenkomst met één, twee of drie maanden tijdelijk te verlengen, is het gevolg dat de huurovereenkomst niet na het verstrijken van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst eindigt en evenmin dat die overeenkomst door de verlenging van rechtswege is verlengd voor onbepaalde tijd, hoewel is voldaan aan de voorwaarden daarvoor van artikel 7:271 BW. Ook voor deze verlengingen geldt dat de uiterste datum tot welk de huurovereenkomst kan worden verlengd is bepaald op 1 september 2020.

Artikel 6

Het eerste lid omvat de in paragraaf 3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting toegelichte informatieverplichting voor verhuurders.

Het tweede lid omvat de in hoofdstuk 4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting genoemde verschuiving van de termijn. Bij eventuele verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet schuift die termijn vanzelfsprekend ook (weer) mee.

Artikel 7

Dit artikel biedt de mogelijkheid om indien de beperkingen na 1 juli 2020 voortduren de voorgestelde tijdelijke wet bij algemene maatregel van bestuur te verlengen tot maximaal 1 oktober 2020. Pas als die algemene maatregel van bestuur is vastgesteld, krijgt de voorgestelde tijdelijke wet een langere werkingsduur.

Indien de voorgestelde tijdelijke wet wordt verlengd, kunnen de huurovereenkomsten die voor 1 juli zijn verlengd en voor 1 augustus, 1 september of 1 oktober 2020 eindigen (afhankelijk van de verlenging), nogmaals worden verlengd overeenkomstig de voorgestelde regeling.

Voorts bepaalt dit artikel dat, indien de voorgestelde tijdelijke wet wordt verlengd, die tijdelijke wet ook geldt voor huurovereenkomsten die eindigen na 1 juli en voor de nieuwe vervaldatum.

Artikel 8

Artikel 2, tweede lid, van de voorgestelde tijdelijke wet verplicht de huurder om binnen een week na de aanzegging te verzoeken om verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. De huurder kan niet aan die verplichting voldoen indien de aanzegging is gedaan vóór de inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet. Dit artikel voorziet hierin.

Indien de aanzegging is gedaan vóór de inwerkingtreding van de voorgestelde tijdelijke wet moet de huurder het verzoek doen binnen een week na de datum van inwerkingtreding.

Omdat bij een eventuele verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet, de mogelijkheid ontstaat om tijdelijke huurovereenkomsten die eindigen na 1 juli is ook voor die gevallen voorzien in een aparte regeling. Huurover-

eenkomsten die eindigen voor 1 juli zijn in alle gevallen voor 1 juni aangezegd, omdat tot de eventuele verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet op een zo laat mogelijk moment zal worden besloten, wordt pas op een later moment dan 8 juni 2020 zeker dat die huurovereenkomsten onder de voorgestelde tijdelijke wet vallen. Dan is de termijn van een week na de aanzegging al verstreken.

Artikel 9

De mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen geldt voor huurovereenkomsten die eindigen in de periode na 31 maart en voor 1 juli 2020. De huurovereenkomsten die voor de einddatum van de voorgestelde tijdelijke wet met toepassing van deze wet zijn verlengd, eindigen op uiterlijk 31 augustus 2020. Om onduidelijkheden te voorkomen over de vraag of een tijdelijke huurovereenkomst is verlengd voor een tijdelijke periode van een, twee of drie maanden overeenkomstig het bepaalde in de voorgestelde tijdelijke wet of voor onbepaalde tijd overeenkomstig artikel 7:241 BW, vervalt de voorgestelde tijdelijke wet op 1 september 2020.

Om de beoogde werking van de voorgestelde tijdelijke wet te realiseren, wordt voorgesteld de voorgestelde tijdelijke wet terugwerkende kracht te verlenen tot en met 1 april 2020. De voorgestelde terugwerkende kracht geldt niet voor de verplichting van de verhuurder om de huurder bij de aanzegging te informeren over de mogelijkheden van deze wet.

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Minister voor Rechtsbescherming ondertekend.

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