

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

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

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

16 april 2020

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 tijdelijk een wettelijke voorziening te treffen teneinde huurovereenkomsten voor bepaalde tijd te kunnen verlengen zonder dat die huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd gaan gelden;

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 1

Deze wet is van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de huur verstrijkt na 31 maart 2020 en vóór 1 juli 2020.

Artikel 2

1. In afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt, onverminderd de artikelen 4 en 5, de duur van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de huurder verlengd met een maand, met twee maanden of met drie maanden doch niet tot een later datum dan 1 september 2020.

2. Het verzoek wordt gedaan niet later dan een week nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt en heeft voldaan aan de verplichting om te informeren, bedoeld in artikel 6, eerste lid.

Artikel 3

In afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt de duur van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder, indien de huurder daar schriftelijk mee instemt, verlengd met een maand, met twee maanden, of met drie maanden doch niet tot een later datum dan 1 september 2020.

Artikel 4

1. De verhuurder kan binnen een week na ontvangst van het in artikel 2 bedoelde verzoek schriftelijk weigeren in te stemmen met de verlenging van de huurovereenkomst indien hij de woning:

- a. aan een derde vrij van huur en gebruik in eigendom of belast met een zakelijk genotsrecht over dient 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,

op een datum die gelegen is voor het verstrijken van de door de huurder verzochte verlenging en de verhuurder de verplichting is aangegaan voor 1 april 2020. De verhuurder kan voorts binnen een week na ontvangst van het in artikel 2 bedoelde verzoek 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. In andere gevallen dan bedoeld in de eerste en tweede volzin kan de verhuurder verzoeken dat de rechter bepaalt dat de huurovereenkomst op een eerder tijdstip eindigt dan het door de huurder verzochte tijdstip en dat de rechter het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst eindigt.

2. Indien de verhuurder op een van de in het eerste lid, eerste of tweede volzin, genoemde gronden weigert in te stemmen met de op grond van artikel 2 gevraagde verlenging, kan de huurder verzoeken dat de rechter bepaalt dat de huurovereenkomst wordt verlengd.

3. De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, derde volzin, slechts kan toewijzen indien de verhuurder een zwaarwichtig belang heeft bij beëindiging van de huurovereenkomst op een eerder tijdstip dan het door de huurder op grond van artikel 2 verzochte tijdstip. Artikel 230a, zevende lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

4. De huurovereenkomst blijft, in afwijking van artikel 271, eerste lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege van kracht tot de rechter heeft beslist op het verzoek, bedoeld in het eerste lid, derde volzin, of het tweede lid.

5. Indien de rechter het verzoek van de verhuurder afwijst dan wel het verzoek van de huurder toewijst, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd met de termijn, genoemd in het verzoek, bedoeld in artikel 2. De rechter kan bepalen dat de huurovereenkomst met een andere termijn wordt verlengd.

6. Tegen een beschikking krachtens dit artikel staat geen hogere voorziening open.

Artikel 5

In afwijking van de artikelen 2 en 3 kunnen de huurder en de verhuurder, indien de verhuurder de huurder vóór 12 maart 2020 schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt, schriftelijk overeenkomen dat de huurovereenkomst, in afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt verlengd met een maand, met twee maanden of met drie maanden doch niet tot een later datum dan 1 september 2020.

Artikel 6

1. De verhuurder informeert de huurder tegelijk met het informeren over de dag waarop de huur verstrijkt als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek schriftelijk over de mogelijkheden op grond van deze wet.

2. Indien een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 249, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is verlengd met toepassing van deze wet vangt de termijn, bedoeld in dat lid aan op het tijdstip waarop de verlengde huurovereenkomst eindigt.

Artikel 7

1. Bij algemene maatregel van bestuur kan eenmalig in de artikelen 2, eerste lid, 3, 5 en 9, tweede lid, «1 september 2020» worden vervangen door «1 oktober 2020», «1 november 2020» of «1 december 2020».

2. Indien uitvoering is gegeven aan het eerste lid:

a. kunnen huurovereenkomsten die overeenkomstig de artikelen 2, 3, 4 of 5 zijn verlengd, nogmaals worden verlengd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2, 3 en 4 en

b. is in afwijking van artikel 1 deze wet voorts van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de bepaalde tijd verstrijkt na 30 juni 2020 en niet later dan twee maanden vóór de overeenkomstig het eerste lid bepaalde vervaldatum van deze wet.

Artikel 8

1. In afwijking van artikel 2, tweede lid, wordt, indien de verhuurder de huurder vóór de datum van inwerkingtreding van deze wet schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt, het in dat lid bedoelde verzoek gedaan binnen een week na de datum van inwerkingtreding van deze wet.

2. Indien uitvoering is gegeven aan artikel 7, eerste lid, wordt in afwijking van artikel 2, tweede lid, indien de verhuurder de huurder vóór 1 juni 2020 schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt en die huur verstrijkt na 30 juni 2020, het in artikel 2, tweede lid bedoelde verzoek gedaan voor 9 juli 2020.

Artikel 9

1. Deze wet treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 april 2020, met uitzondering van artikel 6, eerste lid.

2. Deze wet vervalt met ingang van 1 september 2020.

Artikel 10

Deze wet wordt aangehaald als: Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

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

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister voor Rechtsbescherming,