No.W04.20.0088/I 's-Gravenhage, 3 april 2020

**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**

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 Covid-19 in acht moeten worden genomen. Zij heeft waardering voor de snelheid waarmee dit wetsvoorstel tot stand is gebracht. Zij maakt enkele opmerkingen van technische aard over het wetsvoorstel. In verband daarmee is aanpassing 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 voorzien.[[1]](#footnote-1)

Op grond van het wetsvoorstel kan de huurder een verzoek indienen tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst.[[2]](#footnote-2) De verhuurder is hieraan gebonden, tenzij hij een weigeringsgrond inroept.[[3]](#footnote-3) De verhuurder kan een voorstel doen voor verlenging van de huurovereenkomst. In dat geval moet de huurder daarmee akkoord gaan.[[4]](#footnote-4) Indien de opzegging vóór 12 maart 2020 heeft plaatsgevonden, kan verlenging alleen plaatsvinden indien huurder en verhuurder zulks overeenkomen.[[5]](#footnote-5)

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 2020.[[6]](#footnote-6) 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.

3. Termijn indiening verzoek

Een huurder die wil verzoeken om verlenging van de duur van de tijdelijke huurovereenkomst, moet het verzoek doen binnen twee weken nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt.[[7]](#footnote-7) De wet 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 wetsvoorstel.

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 verlengd.[[8]](#footnote-8)

Daarnaast is echter ook voorzien in de mogelijkheid dat zich andere gevallen dan de opgesomde situaties voordoen.[[9]](#footnote-9) De verhuurder moet dan een verzoek indienen bij de rechter. Toewijzing van het verzoek vindt alleen plaats indien de verhuurder daarbij een zwaarwegend belang heeft.[[10]](#footnote-10)

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 gebruikelijke 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 gedraagt.[[11]](#footnote-11) 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.

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 8 op dit punt aan te passen.

6. 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 vice-president van de Raad van State,

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.
1. Artikel 7. [↑](#footnote-ref-1)
2. Artikel 2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Artikel 4. [↑](#footnote-ref-3)
4. Artikel 3. [↑](#footnote-ref-4)
5. Artikel 5. [↑](#footnote-ref-5)
6. Artikelen 2, eerste lid, en 3. [↑](#footnote-ref-6)
7. Artikel 2, tweede lid, [↑](#footnote-ref-7)
8. Artikel 4, tweede lid. [↑](#footnote-ref-8)
9. Artikel 4, eerste lid, tweede volzin. [↑](#footnote-ref-9)
10. Artikel 4, derde lid. [↑](#footnote-ref-10)
11. Toelichting, paragraaf 2.2.4. [↑](#footnote-ref-11)