

ADVIES

Van	: adviescommissie huurrecht
Datum	: 9 april 2020
Betreft	: Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten – 35 431 (noodwet)

SAMENVATTING

Conclusie

De Adviescommissie huurrecht onderkent de wenselijkheid om voor verhuurders en huurders een tijdelijke voorziening te treffen voor verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten vanwege de coronacrisis. Het wetsvoorstel vormt een manier om dit te bereiken. De commissie is kritisch over dit voorstel. Zij acht het voorstel lastig werkbaar in de praktijk en formuleert een aantal aandachtspunten en doet – waar mogelijk - voorstellen voor aanpassing. De commissie ziet de mogelijkheid voor een eenvoudigere regeling en doet hiervoor een voorstel. Dit voorstel biedt een meer generieke oplossing die lijkt te leiden tot minder tijdsdruk voor huurders en verhuurders en een kleinere kans op geschillen.

Kernpunten

De Adviescommissie signaleert de volgende aandachtspunten:

- a. Het wetsvoorstel is complex vanwege de vele keuzes en stappen
- b. De gevolgen van het nalaten om de huurder te informeren over het verlengingsverzoek
- c. De gekozen termijnen zijn lastig werkbaar in de praktijk
- d. Zowel de verhuurder als de huurder kan proces initiëren, dit kan leiden tot dubbele procedures
- e. Het procesinitiatief dient bij de verhuurder te liggen
- f. De wet dwingt tot procedures, terwijl denkbaar is dat onderling overleg tot een regeling leidt
- g. Onduidelijk is of de spoedwet van dwingend recht is
- h. De norm 'gedragen als een goed huurder' verdient een nadere concretisering in de MvT
- i. Verlenging van de geldigheidsduur van het wetsvoorstel is in strijd met het voorstel zelf
- j. Onduidelijk of huurder tussentijds mag opzeggen
- k. Tekstuele wijziging weigeringsgronden verhuurder

Deze aandachtspunten worden hierna besproken. waar mogelijk doet de commissie voorstellen voor tekstuele wijziging. Een en ander is verwerkt in een afzonderlijk bijlage bij dit advies. Aansluitend presenteert de commissie een alternatieve oplossing met minder tijdsdruk voor huurders en verhuurders en een kleinere kans op geschillen.

Toelichting

- a. *Het wetsvoorstel is complex vanwege de vele keuzes en stappen*

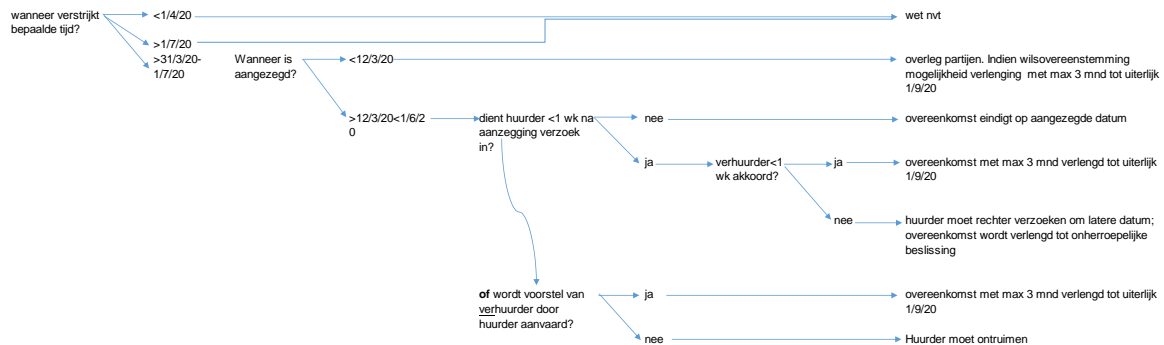
Onderstaand schema, waarin de mogelijke acties van huurder en verhuurder zijn weergegeven, maakt dit inzichtelijk. Dit schema is ook als afzonderlijke bijlage bij dit advies gevoegd.

Bezoekadres

Neuhuyskade 94
2596 XM Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851
2500 GW Den Haag



Met name is de situatie complex waar de huur tussen 12 maart en 1 april eindigt. De commissie adviseert dan ook om het temporele werkingsgebied van de regeling niet te beperken tot de periode 1 april 2020 tot 1 september 2020, maar van 12 maart 2020 (de datum van de coronamaatregelen) tot 1 september 2020.

b. De gevolgen van het nalaten om de huurder te informeren over het verlengingsverzoek

Artikel 6 van het wetsvoorstel verplicht de verhuurder om de huurder tegelijkertijd met de aanzegging van het einde van de huur te informeren over de mogelijkheden die de huurder heeft op grond van het wetsvoorstel. Het voorstel sanctioneert overtreding daarvan niet, waardoor het de vraag is of de verhuurder die verzuimt om deze informatie op te nemen een geldige aanzegging heeft gedaan. Als de aanzegging niet geldig zou zijn ontstaat volgens de derde volzin van artikel 7:271 lid 1 BW een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd terwijl deze spoedwet dit juist tracht te vermijden.

Krachtens artikel 2 lid 1 van het wetsvoorstel dient de huurder binnen één week na de aanzegging van de einddatum een voorstel tot verlenging te doen. Dát de huurder geïnformeerd wordt is dus van wezenlijk belang, maar een denkbare uitleg van de wet die erop neerkomt dat bij gebreke van informatie door de verhuurder over de mogelijkheid tot verlenging de huurovereenkomst niet geldig is geëindigd, en dus voor onbepaalde tijd geldt, acht de commissie ook onwenselijk. Daarom adviseren wij om te bepalen dat aan artikel 2 lid 2 van het wetsvoorstel wordt toegevoegd 'en verhuurder tevens aan zijn informatieplicht van artikel 6 lid 1 heeft voldaan.' Het gevolg van deze toevoeging is dat de termijn pas begint te lopen nadat de verhuurder aan zijn informatieverplichting heeft voldaan. De commissie acht dit een redelijkere taakverdeling tussen huurder en verhuurder dan de denkbare sanctie dat de overeenkomst wordt verlengd voor onbepaalde tijd.

c. De gekozen termijnen zijn lastig werkbaar in de praktijk

Het wetsvoorstel bepaalt dat de huurder binnen één week na de aanzegging een verzoek tot verlenging moet indienen en de verhuurder vervolgens binnen één week na dit verzoek dient te antwoorden of hij met het verzoek instemt. Deze termijnen zijn kort voor huurders en verhuurders, zeker in deze tijden. De adviescommissie denkt aan het voorbeeld van een huurder die mantelzorg verleent aan een ander en één week niet in het gehuurde verblijft, waardoor hij niet tijdig kan reageren. Voor verhuurders kan gelden dat zij overbelast zijn door de te maken afspraken over betaling van de huur. De commissie beseft dat deze termijn op advies van de Raad van State is aangepast. De commissie wijst evenwel erop dat de aanzeggingstermijn van de tweede volzin van artikel 7:271 lid 1 BW minimaal één maand maar maximaal drie maanden bedraagt. Omdat de verhuurder zelf bepaalt wanneer hij de aanzegging doet is de tijdsdruk die mogelijk ontstaat indien één maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd de aanzegging geschiedt het gevolg van een

keuze door de verhuurder. De kantonrechters hebben aangegeven dit soort verzoeken als urgent te behandelen.¹

Het voorstel stelt de eis dat de kennisgeving, het verzoek, de afwijzing van het verzoek en de informatieverplichting schriftelijk gebeuren. In ieder van deze handelingen ligt een bewijsrisico, terwijl ook denkbaar is dat de rechtspraak geringe overschrijdingen van de termijn zal aanvaarden. Volgens artikel 3:37 BW draagt de partij die een stuk verzendt bij betwisting van de ontvangst de bewijslast van de ontvangst. De jurisprudentie biedt een bonte schakering van problemen rondom e-mail², verkeerde adressering³ of het niet-afhalen van aangetekende brieven.⁴ Daarnaast zijn deurwaarders vanwege de vrees voor coronabesmetting terughoudend met betekening van exploten in persoon aan de huurder⁵, los van de kosten hiervan. Daarmee is het voorstel slecht werkbaar in de praktijk. Voornoemd schema met mogelijke acties maakt dit inzichtelijk.

Het wetsvoorstel leidt tot een stroom aan aanzeggingen, informatieverstrekking, verzoeken en mogelijke afwijzing hiervan. Gelet op de korte termijnen en de mogelijke bewijsproblemen lijkt dit snel te kunnen leiden tot (een) procedure(s).⁶

De adviescommissie heeft zich daarom afgevraagd of een eenvoudiger systeem met iets langere termijnen niet beter zal functioneren. De adviescommissie komt daarop hierna terug.

De commissie adviseert in ieder geval om in de toelichting te benadrukken dat bij verlenging van de overeenkomst niet opnieuw aanzegging van het einde van de huur is vereist, voor zover de verhuurder al eerder het einde heeft aangezegd. Dit scheelt een extra handeling voor de verhuurder. Voorts merkt de commissie op dat artikel 3 van het wetsvoorstel (kortweg: het voorstel van de verhuurder) geen termijn voor het doen van een voorstel door de verhuur, en aanvaarding daarvan door de huurder bevat. De commissie adviseert om aan beide handelingen een termijn te koppelen. Ook bevat het wetsvoorstel geen termijn voor het starten van de procedure tot verlenging of afwijzing hiervan vanwege zwaarwegende gronden. De commissie adviseert om hieraan een termijn te koppelen.

De wet bevat de mogelijkheid voor huurder en verhuurder om voor te stellen om de overeenkomst te verlengen met één, twee of drie maanden. De lengte van deze termijn is willekeurig en lijkt te veronderstellen dat overeenkomsten telkens op de eerste van de maand aanvangen. De commissie adviseert om van deze termijn alleen het maximum (drie maanden, tot uiterlijk 1 september 2020) op te nemen en aan partijen te laten welk voorstel wordt gedaan. Desgewenst zouden partijen ook moeten kunnen overeenkomen dat de huur wordt verlengd tot 1 september 2020 zonder dat hierdoor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat.⁷ Ook acht de commissie het wenselijk dat partijen na een eventuele eerste verlenging een nadere verlenging kunnen overeen komen onder dat hierdoor een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat.⁸

d. Zowel de verhuurder als de huurder kan proces initiëren, dit kan leiden tot dubbele procedures
Indien de verhuurder de door de huurder verzochte verlenging van de huur weigert op één van de gronden genoemd in artikel 4 lid 1 van het wetsvoorstel ligt het procesinitiatief bij de huurder. Heeft de verhuurder een ander zwaarwichtig belang dan in de wet genoemd waardoor hij een eerdere

¹ Zie de tijdelijke [regeling](#) voor handel en kantonzaken.

² Kantonrechter Amersfoort 20 september 2017 [RBMNE:2017:4759](#).

³ Gerechtshof Amsterdam, 27 november 2018, [GHAMS:2018:4385](#).

⁴ Rechtbank Oost-Brabant (kort geding) 20 maart 2020, [RBOBR:2020:1636](#).

⁵ Kantonrechter Amsterdam 7 april 2020, [RBAMS:2020:2153](#).

⁶ Denkbaar is een procedure door huurder tot verlenging van de huur en een procedure door de verhuurder tot ontruiming van het gehuurde.

⁷ Indien u hiertoe besluit dient ook het artikel over verlenging van de wet (artikel 7) aangepast te worden.

⁸ De verhuurder zegt bijvoorbeeld het einde van de huur aan tegen 1 juli 2020. Partijen komen een verlenging met één maand overeen maar kort voor het verstrijken van die periode verzoekt huurder om een extra verlenging met twee weken tot 15 augustus 2020.

beëindiging wenst, dan ligt het procesinitiatief bij de verhuurder. Heeft de huurder de wettelijke termijn tot indiening van een verzoek tot verlenging van de aangezegde einddatum laten verstrijken maar het gehuurde niet ontruimd, dan dient de verhuurder een procedure tot ontruiming te starten. Dat kan betekenen dat een verhuurder die al zijn rechten wil waarborgen zowel schriftelijk weigert op een in de wet genoemde grond (bijvoorbeeld het niet gedragen als goed huurder) als zelf een procedure start met de onderbouwing van een zwaarwichtig belang. Wil de huurder zijn rechten waarborgen na schriftelijke weigering, dan moet hij het proces initiëren. Dit maakt de uitvoering voor partijen (en de procesgemachtigden en de rechtspraak) ingewikkeld, omdat partijen elkaar over en weer in procedures betrekken.

e. Het procesinitiatief dient bij de verhuurder te liggen

Het wetsvoorstel hanteert nu als uitgangspunt dat bij weigering door de verhuurder van een voorstel van de huurder op een van de gronden als genoemd in artikel 4 lid 1 eerste en tweede volzin, de huurder het geschil aan de rechter moet voorleggen. In een eerder concept van het wetsvoorstel lag dit procesinitiatief volledig bij de verhuurder. De commissie adviseert als uitgangspunt te nemen dat de verhuurder het geschil aan de rechter dient voor te leggen, ongeacht de reden van afwijzing. Het is immers de verhuurder die om hem moverende redenen niet wil instemmen met het verlengingsverzoek van de huurder..

De commissie geeft daarbij ook in overweging om een bepaling op te nemen dat de rechter die het verzoek tot verlenging of tot ontruiming vanwege een zwaarwegende reden behandelt tevens kan bepalen dat de huurder het gehuurde dient te ontruimen als hij het verzoek afwijst. Dit is in lijn met artikel 7:230a lid 7 BW Door expliciet te bepalen dat de rechter de datum van ontruiming vaststelt, kan over deze bevoegdheid van de rechter geen discussie ontstaan. Dit helpt ook te voorkomen dat de rechtspraak te zeer wordt overbelast door deze spoedwet.

f. De wet dwingt tot procedures, terwijl denkbaar is dat onderling overleg tot een regeling leidt

Volgens het wetsvoorstel dient de huurder binnen één week na de aanzegging (en informatieverstrekking) een verzoek tot verlenging van de huur te doen. Artikel 3 van het wetsvoorstel biedt de verhuurder de mogelijkheid tot het doen van een voorstel. Als de huurder een termijn van drie maanden voorstelt en de verhuurder dit voorstel weigert dient de huurder een procedure te starten terwijl hij het eventuele voorstel van de verhuurder (artikel 3) nog niet heeft kunnen bestuderen. Het lijkt logischer om de huurder de mogelijkheid te bieden om ná een voorstel van de verhuurder een laatste termijn te bieden om een tegenvoorstel te doen en dat eerst nadien een procedure wordt gestart.

g. Onduidelijk is of de spoedwet van dwingend recht is

Noch in de toelichting, noch in het wetsvoorstel is opgenomen dat partijen niet van de wet mogen afwijken. Naar onze mening volgt uit de aard van de wet en gelet op het feit dat deze wet tijdelijk een dwingendrechtelijke regeling aanpast dat het wetsvoorstel van dwingend recht is. Wij adviseren dit expliciet te bepalen in het wetsvoorstel of in de toelichting.

h. De norm ‘gedragen als een goed huurder’ verdient een nadere concretisering in de MvT

De norm “niet gedragen als een goed huurder betaamt” is een open norm. In de minder evidente gevallen zal een geweigerd verlengingsverzoek op deze grond tot de nodige procedures leiden. Het is daarbij de huurder die het procesinitiatief draagt, indien de verhuurder op deze grond weigert. De toelichting bij de spoedwet heeft het hier over “*een opgebouwd dossier over ernstige overlast, bijvoorbeeld twee of meer schriftelijke stukken waarin overlast wordt aangekaart*”. Het is maar de vraag of men bij twee schriftelijke stukken van een ‘opgebouwd dossier’ kan spreken en of uit die enkele twee stukken de ernstige overlast blijkt. In de reguliere huurrechtpraktijk is een dossier met

twee overlastmeldingen betrekkelijk zwak, laat staan in deze tijden. Het is wenselijk om deze norm in te kleuren in de memorie van toelichting (MvT). De commissie geeft daarbij in overweging om als uitgangspunt te hanteren dat de rechter hiervoor dezelfde norm hanteert als hij in kort geding hanteert voor ontruiming (kortweg aannemelijk dat de bodemrechter de huurder zal veroordelen tot ontruiming, zonder mogelijkheid tot nadere bewijslevering in het kort geding).

i. Verlenging van de geldigheidsduur van het wetsvoorstel is in strijd met het voorstel zelf

In artikel 9 lid 2 van het wetsvoorstel is bepaald dat dit vervalt per 1 september 2020. In artikel 7 lid 1 van het wetsvoorstel is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de duur van de wet kan worden verlengd tot uiterlijk 1 december 2020. De verwijzing in artikel 7 lid 1 sub a van het wetsvoorstel naar artikel 8 tweede lid is vermoedelijk een verschrijving. Vermoedelijk is bedoeld te verwijzen naar artikel 9 tweede lid. De commissie adviseert om in artikel 7 lid 1 sub a de tekst “en 8, tweede lid” te vervangen door “en 9, tweede lid.”

j. Onduidelijk of huurder tussentijds mag opzeggen

Volledigheidshalve benadrukt de commissie dat naar haar mening tussentijdse opzegging van de huur door (uitsluitend) de huurder (met inachtneming van de overeengekomen termijn voor betaling van de huurprijs), ook bij verlenging met maximaal drie maanden, mogelijk blijft. De reden dat de commissie dit mogelijk acht, is dat uit het wetsvoorstel volgt dat de spoedwet niet afwijkt van het bepaalde in artikel 7:271 lid 1, vierde volzin, BW. Een uitdrukkelijke opmerking hiertoe in de MvT is evenwel aan te bevelen, om iedere mogelijke onduidelijkheid op dit onderdeel weg te nemen. Mocht het juist niet de bedoeling van de wetgever zijn om de hiervoor beschreven tussentijdse mogelijkheid in stand te houden, dan adviseert de commissie om ook dit expliciet op te nemen in de toelichting.

k. Tekstuele wijziging weigeringsgronden verhuurder

- Artikel 4 lid 1 sub a bepaalt dat de verhuurder verlenging mag weigeren indien hij het gehuurde verkocht heeft. Denkbaar is dat geen verkoop plaatsvindt maar ruil of dat de gehuurde woning wordt belast met een zakelijks genotsrecht⁹ waardoor de huurovereenkomst niet kan worden verlengd. Om ook die situaties te ondervangen is de term koop verwijderd.
- Artikel 4 lid 1 sub d bepaalt dat de verhuurder verlenging mag weigeren indien hij wil renoveren. De commissie adviseert om de toevoeging dat het moet gaan om een renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is te schrappen. Dit is immers niet bepalend voor de verplichting die de verhuurder jegens de uitvoerder van de renovatiewerkzaamheden is aangegaan. Als de verhuurder zich verplicht heeft om het gehuurde ter beschikking te stellen vrij van huur en gebruik kan deze spoedwet die verplichting niet doorkruisen (behoudens indien de verhuurder de verplichting is na 12 maart 2020).

Artikelsgewijze uitwerking

Zie de bijlage.

Meer generieke oplossing

Gelet op het bovenstaande en met name onder c (‘De gekozen termijnen zijn lastig werkbaar in de praktijk’) geschetst, acht de commissie het voorstel lastig werkbaar in de praktijk. De commissie geeft in overweging om een meer generieke oplossing in te voeren die uitgaat van een automatische verlenging tot een bepaald tijdstip met de mogelijkheid voor de verhuurder om op de weigeringsgronden van artikel 4 van het wetsvoorstel zich te verzetten tegen verlenging (en met behoud van de mogelijkheid van de huurder om de huur te beëindigen op de overeengekomen

⁹ Zoals erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal en vruchtgebruik.

datum, dan wel na de wettelijke verlenging conform de systematiek van de vierde volzin van artikel 7:[271](#) lid 1 BW).

Dit voorstel lijkt eenvoudiger omdat op de verhuurder geen informatieverplichting over verlenging rust en slechts éénmaal het einde van de huur moet worden aangezegd. Daarnaast ligt het procesinitiatief bij de verhuurder.