

Gratis modeldocumenten voor spoedwet tijdelijke huurcontracten

22-04-2020 09:43

De Eerste Kamer heeft op 21 april 2020 de onlangs aangekondigde Spoedwet tijdelijke verlenging van tijdelijke huurovereenkomst aangenomen.

In dit artikel staat advocaat Huib Hielkema stil bij de belangrijkste onderdelen van de Spoedwet en biedt Hielkema & co een gratis Allonge aan die gebruikt kan worden voor de verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst. Deze vindt u onderaan dit artikel.

Verlenging met maximaal drie maanden

De Spoedwet maakt het mogelijk om tijdelijke huurcontracten met maximaal drie maanden te verlengen, maar uiterlijk tot 1 september 2020. De wet is van toepassing op huurcontracten waarvan de einddatum ligt na 31 maart 2020 en voor 1 juli 2020. De wet geldt voor zowel zelfstandige woonruimte (huurcontracten van maximaal twee jaar) als onzelfstandige woonruimte (huurcontracten van maximaal vijf jaar).

De Spoedwet zorgt ervoor dat, als zo'n verlenging tot stand komt, de huurovereenkomst automatisch eindigt op de nieuwe einddatum (mits een aanzegging einde huur wordt gestuurd). De huurder blijft de mogelijkheid houden om de huur, ondanks de verlenging, tussentijds op te zeggen en om binnen 6 maanden na afloop van de overeenkomst de aanvangshuurprijs te laten toetsen door de huurcommissie.

Het gaat om een tijdelijke wet, die nodig is geworden vanwege de ontregelende overheidsmaatregelen tegen besmetting met het coronavirus.

Aanzegging einde huur

De verhuurder moet, zoals altijd bij tijdelijke huurovereenkomsten, tussen drie maanden en één maand voor de (nieuwe) einddatum een brief sturen aan de huurder waarin die einddatum aan hem wordt bevestigd. Bovendien moeten, als zo'n verlenging heeft plaatsgehad, in deze brief ook de mogelijkheden die de tijdelijke Spoedwet geeft worden opgenomen. Om te voorkomen dat bij dat laatste fouten worden gemaakt, raden wij aan in elk geval de tekst van de gehele Spoedwet als bijlage mee te sturen.

Wanneer kan de verhuurder verlenging weigeren?

Belangrijk is dat de huurder slechts één week na de aanzegging einde huur de tijd heeft om aan zijn verhuurder verlenging te verzoeken. Daarna is hij te laat. Als de huurder verzoekt om verlenging hoeft de verhuurder daar niet altijd mee in te stemmen. De wet bepaalt gedetailleerd wanneer de verhuurder verlenging kan weigeren:

- Als de woning is verkocht en in de verlengde periode in eigendom moet worden overgedragen;
- Als de woning inmiddels aan een ander is verhuurd;
- Als de verhuurder de woning zelf wil betrekken en zelf geen andere woonruimte meer heeft;
- Als de verhuurder de woning wil renoveren en daartoe met derden al afspraken heeft gemaakt;
- Als de verhuurder de woning wil slopen en daartoe met derden al afspraken heeft gemaakt;
- Als de huurder zich niet als goed huurder heeft gedragen (zoals bij een huurachterstand, overlast of criminele activiteiten).
- Als de verhuurder verplichtingen is aangegaan met derden moeten die verplichtingen vóór 1 april 2020 zijn aangegaan.

Rechterlijke machtiging tot verlenging

Indien de verhuurder niet instemt met verlenging, moet hij dat binnen één week na het verzoek van de huurder aan de huurder meedelen. Daarna is hij te laat. De huurder kan vervolgens aan de rechtbank verzoeken alsnog

toestemming te geven voor de verlenging. Helaas staat in de wet geen termijn voor de indiening van dat verzoek, zodat de huurder hier een mogelijkheid lijkt te hebben om de zaak te vertragen. De rechtbank zal het verzoek van de huurder niet toewijzen bij de zes hiervoor genoemde (zwaarwichtige) weigeringsgronden, tenzij het belang van de huurder toch zwaarder weegt.

Indien de verhuurder een andere reden heeft om niet in te stemmen met verlenging, moet hij daarbij een zwaarwichtig belang hebben en moet hij daartoe zelf een procedure starten bij de rechtbank. Ook voor de start van deze procedure is geen termijn gegeven.

Zolang de procedure bij de rechtbank loopt mag de huurder in de woning blijven wonen. Hoger beroep is niet mogelijk.

Snelle procedure toegezegd

De minister heeft de Spoedwet tevoren voorgelegd aan de Raad voor de Rechtspraak. Naar verluidt heeft de Raad toegezegd dergelijke procedures als urgente procedures te beschouwen en te streven naar afwikkeling binnen drie weken. Maar dit betekent wel dat verhuurders er in deze situaties rekening mee moeten houden dat de huurder nog korte tijd na de oorspronkelijk overeengekomen einddatum in de woning mag blijven zitten, zolang de procedure nog niet is afgewikkeld. Het verdient daarom aanbeveling om de aanzegging einde huur zo vroeg mogelijk aan de huurder te sturen.

Terugwerkende kracht

De wet is dus van toepassing op huurcontracten waarvan de einddatum ligt na 31 maart 2020 en voor 1 juli 2020 én waarbij de verhuurder op of na 12 maart 2020 een aanzegging einde huur heeft gestuurd.

Verlengingen vanaf 1 april 2020 (van maximaal 3 maanden tot uiterlijk 1 september 2020) die, al dan niet vooruitlopend op de Spoedwet, al eerder in onderling overleg tussen huurder en verhuurder waren afgesproken (of nog voor de inwerkingtreding van de wet worden afgesproken) vallen ook onder het regime van de wet, mits de verhuurder aan de huurder voor 12 maart 2020 een aanzegging einde huur heeft gestuurd. In die gevallen kan de rechter niet om een oordeel worden gevraagd.

De wet treedt nu op zeer korte termijn in werking en werkt dan terug tot 1 april 2020. Als de verhuurder vóór 1 april 2020 aan de huurder de schriftelijke aanzegging einde huur heeft gestuurd, heeft de huurder nog tot één week na de inwerkingtreding van de wet (publicatie in het Staatsblad) de tijd om een verzoek tot verlenging aan de verhuurder te doen.

De minister houdt de mogelijkheid open, afhankelijk van het verloop van de maatregelen rond de coronacrisis, de wet te verlengen tot uiterlijk 1 december 2020. In dat geval zijn meer verlengingen van de huurovereenkomst mogelijk.

Gratis Model Allonge voor tijdelijke verlenging

Hielkema & co heeft een kosteloos [Model Allonge](#) voor de tijdelijke verlenging van tijdelijke huurcontracten vervaardigd met een [uitgebreide toelichting](#). U kunt deze ook downloaden op de website van Vastgoed Belang, waar ook een gratis [voorbeeld is te vinden van de aanzegging einde huur](#) (document 6).