VASTGOED JOURNAAL

'Spoedwet tijdelijke huurovereenkomsten is een mijnenveld!'

23-04-2020 08:28

Sinds juli 2016 bestaat de 'tijdelijke huurovereenkomst', een huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar (of, voor kamerverhuur: voor maximaal 5 jaar) waarvan de einddatum op voorhand zeker is. De huurder in zo'n huurovereenkomst heeft weinig huurbescherming. Totdat zo'n overeenkomst verlengd wordt: dan verandert de deze automatisch in een 'gewone' huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Eindigt een tijdelijke huurovereenkomst midden in de coronacrisis? Dan kan dat voor de huurder een probleem opleveren. Het zoeken van een nieuwe woning is nu veel moeilijker. Veel verhuurders willen helpen, maar willen niet dat hun huurder huurbescherming krijgt. Daarom is er nu een spoedwet die het toch mogelijk maakt om tijdelijk te verlengen zonder huurbescherming. Maar pas op: de spoedwet is een mijnenveld van termijnen, voorwaarden en beperkingen.

In dit artikel zetten advocaat Laurens Vrakking van De Kempenaer Advocaten de belangrijkste aandachtspunten op een rij. Klik op een link in de opsomming om naar het blog over dat onderwerp te gaan.

- Controleer altijd éérst of de spoedwet van toepassing is op de huurovereenkomst;
- Zorg voor een tijdige schriftelijke mededeling van het einde van de huur en wijs op de mogelijkheden van de spoedwet;
- Huurders moeten binnen een korte termijn een verzoek indienen; *Let op: heeft u het einde van de huur al vóór 12 maart aangezegd, dan geldt een afwijkende regeling.*
- Reageer tijdig op een verzoek om verlenging van de huurovereenkomst; *Let op: de termijn voor een reactie is heel kort (1 week!)*
- Een verzoek om verlenging kan alleen onder voorwaarden geweigerd worden (en soms moet dat via de rechter); *Let op: ga geen nieuwe verplichtingen aan, bijvoorbeeld om de woning leeg op te leveren.*
- Als de huurder het er niet mee eens is, moet hij naar de rechter; *Let op: hoger beroep tegen de beslissing van de rechter is niet mogelijk (het verweer moet dus 'in één keer goed')*
- Na een verlenging moet u de huurder opnieuw schriftelijk wijzen op het eindigen van de huur; *Let op: doe dat op tijd*
- De verhuurder kan ook zelf een verlenging voorstellen.

Het ziet ernaar uit dat in er eind april, begin mei 2020 relatief veel verzoeken tegelijk zullen komen. **Let op dat u alle verzoeken binnen de korte termijn van 1 week beantwoordt, anders worden de huurovereenkomsten automatisch verlengd!**

Spoedwet-spoedpakket
Omdat hoger beroep tegen de rechterlijke beslissing over de verlenging niet mogelijk is, is het belangrijk om op tijd juridische bijstand in te schakelen. Om dat eenvoudiger te maken heeft De Kempenaer Advocaten het Spoedwet-spoedpakket ontwikkeld. Zij bewaken dan voor u de termijnen, vragen de relevante informatie bij u op en nemen de zorgen uit handen. Om de kosten juist nu beheersbaar te houden bieden zij begeleiding bij het gehele traject aan voor een vaste pakketprijs. Of u kunt hun hulp inschakelen bij de verschillende stappen in de procedure tegen vaste prijzen.

De Kempenaer Advocaten zijn te bereiken via 026-3522824 of via huurrecht@dekempenaer.nl.

Laurens Vrakking