

## Spoedwet tijdelijke huurovereenkomsten verlengd + schema

29-06-2020 13:55

**Advocaat Elout Korevaar legt uit wat de consequenties zijn van het verlengen van de Spoedwet tijdelijke huurovereenkomsten woonruimte. Aan de hand van een stroomschema laat hij zien wat de positie van de huurder of de verhuurder is.**

Met de publicatie van de spoedwet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten is het, met terugwerkende kracht tot 1 april 2020, mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten van woonruimte te verlengen met maximaal 1,2 of 3 maanden. Door deze verlenging wordt het enerzijds voor huurders van woonruimte mogelijk om tijdens de coronacrisis tijdelijk langer in de woning te blijven en anderzijds is voor verhuurders van belang dat geen huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat. Deze wet geldt uitsluitend voor huurovereenkomsten waarvan de bepaalde tijd verstrijkt vóór 1 juli 2020. Uit een onlangs gepubliceerd advies van de Raad van State blijkt dat de wet verlengd wordt tot 1 november 2020.

### Tijdelijke verhuur woonruimte

Wanneer sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van [artikel 7:271 lid 1 BW](#) eindigt deze huurovereenkomst na maximaal 2 jaar. Dit geldt voor de huur van zelfstandige woonruimte. Indien onzelfstandige woonruimte wordt gehuurd kunnen partijen een looptijd van maximaal 5 jaar overeenkomen. Deze overeenkomst eindigt niet automatisch door het verstrijken van de bepaalde tijd. De verhuurder moet de huurder minimaal 1 en maximaal 3 maanden voor de einddatum schriftelijk informeren over het einde van de huur.

Dit tijdvak luistert nauw. Zo bepaalde de [kantonrechter Breda](#) dat een verhuurder die zowel op 28 juli 2017 als op 6 december 2017 de huurder schriftelijk informeerde dat de huur op 31 december 2017 zou eindigen de huur niet geldig had beëindigd. De eerste brief was immers 3 dagen te vroeg, de andere brief 5 dagen te laat.

De [kantonrechter Utrecht](#) overwoog dat een verhuurder niet kon bewijzen dat hij de huurder tijdig schriftelijk had geïnformeerd. Deze verhuurder had per e-mail de huurder gewezen op de einddatum. De huurder stelde dat deze e-mail niet was ontvangen of in zijn spambox was beland. In beide gevallen was het gevolg dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd werd verlengd.

De wet bepaalt uitdrukkelijk dat het niet is toegestaan om met dezelfde huurder aansluitend op een tijdelijke huurovereenkomst opnieuw een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten.

### Korte werking spoedwet

De minister acht verhuizing uit een tijdelijke woonruimte en het vinden van nieuwe woonruimte tijdens de coronacrisis en de 1,5 m-samenleving lastiger dan normaal. Om die reden werd toegestaan om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen. Deze verlenging is mogelijk voor 1, 2 of 3 maanden. Zowel de huurder als de verhuurder dienen daarbij krappe wettelijke termijnen in acht te nemen en telkens te kunnen bewijzen dat schriftelijk de juiste verzoeken en aanzeggingen zijn gedaan. [Niet voor niets is deze wet een mijnenveld genoemd](#).

Zeer beknopt komt de wet erop neer dat de huurder, na schriftelijke aanzegging door de verhuurder dat de huurovereenkomst eindigt én informatieverstrekking door de verhuurder over de mogelijkheden op grond van de wet tot verlenging, binnen één week na die aanzegging de verhuurder een voorstel tot verlenging moet doen. De verhuurder moet vervolgens binnen één week op dit verzoek reageren. Reageert de verhuurder niet of niet tijdig dan wordt de huurovereenkomst verlengd conform het voorstel van de huurder.

Als de verhuurder wel tijdig reageert kan hij verlenging slechts weigeren op 6 in de wet genoemde gronden. Deze gronden besprak ik in [een eerder artikel](#). Of indien de verhuurder verlenging op een andere grond wil weigeren moet de verhuurder naar de rechter. Indien de huurder na weigering door de verhuurder toch verlenging wil moet de huurder naar de rechter. De spoedwet kent daarnaast een ander traject waarbij de verhuurder een voorstel doet tot verlenging (artikel 3 spoedwet).

## **Verlenging spoedwet**

De spoedwet had in eerste instantie betrekking op huurovereenkomsten waarvan de bepaalde tijd verstrijkt vóór 1 juli 2020. In de wet was voorzien dat bij het voortduren van de coronacrisis de wet verlengd kon worden. Uit een op 26 juni 2020 [gepubliceerd advies van de Raad van State](#) blijkt dat de wet verlengd wordt tot 1 november 2020. Door deze verlenging is het mogelijk om huurovereenkomsten die eindigen tussen 1 april en 31 augustus 2020 te verlengen tot maximaal 1 november 2020.

Voor huurovereenkomsten waarvan de verhuurder het einde van de huur kenbaar heeft gemaakt vóór 1 juni 2020 dient de huurder vóór 9 juli 2020 een verzoek tot verlenging te doen. Voor huurovereenkomsten waarvan het einde van de huur ná 1 juni 2020 is aangezegd geldt de hiervoor beschreven systematiek. Kort en goed dient de verhuurder niet alleen tijdig het einde van de huur aan te zeggen, maar dient hij tevens de huurder te informeren over de mogelijkheden van verlenging van de huurovereenkomst op grond van de spoedwet.

## **Stroomschema voor begrip wet**

Vanwege de vele formaliteiten en krappe wettelijke termijnen is een foutje zo gemaakt en verspilt ofwel de huurder zijn mogelijkheid tot verlenging van de huur ofwel ontstaat alsnog een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Beide zijn ongewenst.

Met [bijgevoegd stroomschema](#) kan relatief eenvoudig worden achterhaald wat de positie van de huurder of de



verhuurder is. De huurder dient tijdig een voorstel tot verlenging van de huur te doen. De verhuurder moet te allen tijde, ook bij verlenging van de huurovereenkomst op grond van de spoedwet, opnieuw het einde van de huur aanzeggen én de huurder informeren over de mogelijkheden tot verlenging op grond van de spoedwet. Het stroomschema geeft antwoord op de meeste vragen. Als u niet zeker bent van uw positie [adviseer ik graag](#).