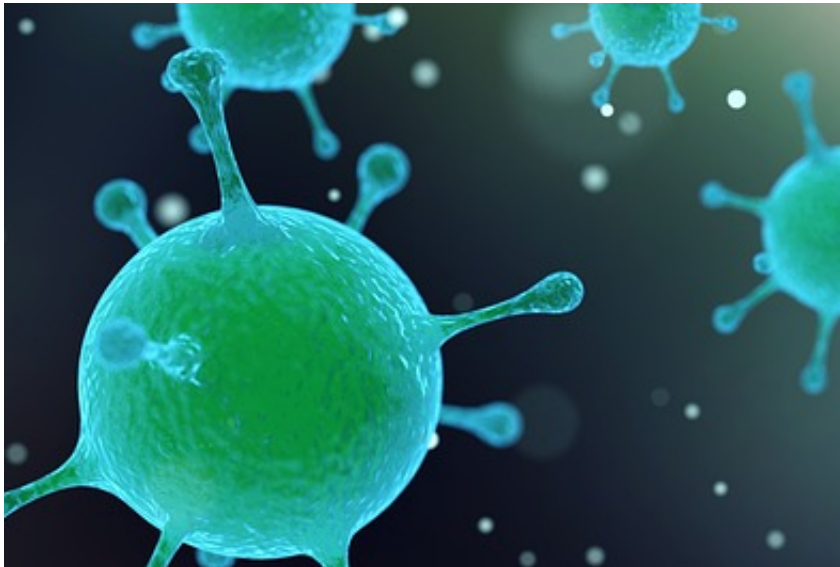


Tijdelijke verlengingsmogelijkheid voor huurovereenkomsten voor bepaalde tijd wegens Corona-crisis



Nu de wereld wordt geteisterd door het Corona-virus blijven veel mensen zoveel mogelijk thuis. Maar wat als iemand uitgerekend nu zijn huis moet verlaten omdat zijn tijdelijke huurovereenkomst afloopt? Het zoeken naar andere woonruimte kan immers gedurende deze periode flink worden bemoeilijkt door bijvoorbeeld quarantaine, ziekte of het verlies van werk. Om deze problemen te verzachten is een wetsvoorstel gedaan om tijdelijke huurovereenkomsten te kunnen verlengen.

Wet Doorstroming Huurmarkt

Hoe zit het ook al weer? Per 1 juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt in werking getreden en is het voor verhuurders mogelijk om een tijdelijk huurcontract af te sluiten voor de periode van maximaal 2 jaar (in het geval van onzelfstandige woonruimte maximaal 5 jaar). In tegenstelling tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft de verhuurder geen wettelijke opzeggingsgrond nodig en zal de huurovereenkomst op de vastgestelde einddatum eindigen.^[1] Wordt de tijdelijke huurovereenkomst echter op enig moment verlengd dan wordt het in beginsel automatisch omgezet in een contract voor onbepaalde tijd.

Wetsvoorstel tijdelijke regels omtrent verlenging huurovereenkomst

Omdat het voor verhuurders lang niet altijd wenselijk is om een contract voor onbepaalde tijd aan te gaan is er in verband met de Corona-crisis een [tijdelijke wet](#) voorgesteld die het mogelijk moet maken om tijdelijke huurcontracten, die eindigen tussen 31 maart 2020 en 1 juli 2020, te verlengen voor een periode van maximaal drie maanden. Er zal in dat geval dan geen contract voor onbepaalde tijd ontstaan. Vooralsnog kan slechts uiterlijk worden verlengd tot 1 september 2020. Dit betekent dat als de huurovereenkomst bijvoorbeeld per 1 juli zou eindigen dat maximaal met twee maanden kan worden verlengd. Het is niet uitgesloten dat de maatregel zal worden verlengd indien de situatie daarom vraagt.

Tijdige kennisgeving blijft relevant

Bij een tijdelijke huurovereenkomst is opzegging niet vereist maar is het wel van belang dat de verhuurder de huurder tijdig in kennis stelt van de datum waarop de huurovereenkomst wordt beëindigd, anders ontstaat er alsnog een contract voor onbepaalde tijd. Deze kennisgeving dient altijd maximaal drie maanden en ten minste één maand voor de einddatum van de huurovereenkomst aan huurder te worden gegeven. Dit is gedurende de Corona-crisis niet anders. Het is voor verhuurders dan ook van groot belang (!) om deze kennisgeving tijdig te versturen zelfs wanneer er op voorhand een intentie bestaat om de huurovereenkomst te verlengen anders zal er alsnog een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaan.

Informatieplicht, totstandkoming verlenging

Gedurende de Corona-crisis zal de verhuurder bij het versturen van de kennisgeving ook verplicht zijn om zijn huurder op de hoogte te brengen van de tijdelijke verlengingsmogelijkheden. De huurder heeft vervolgens één week om verlenging te verzoeken voor de periode van één, twee of drie maanden. Het staat een verhuurder ook vrij om zelf een aanbod te doen tot tijdelijke verlenging. De huurder is in dat geval niet verplicht in te stemmen met het aanbod. Verder blijven de wettelijke bepalingen omtrent tijdelijke huurovereenkomsten onverkort van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de huurder gedurende de verlenging de mogelijkheid blijft behouden om de tijdelijk verlengde huurovereenkomst tussentijds te beëindigen met inachtneming van de opzegtermijn.

Weigering van verlenging

Slechts onder bepaalde omstandigheden mag een verhuurder een verzoek van de huurder tot verlenging weigeren. Indien de verhuurder de woning:

- a. heeft verkocht aan een derde en zich verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik in eigendom over te dragen;
- b. opnieuw heeft verhuurd en de huurovereenkomst ingaat;
- c. zelf wil betrekken en hij geen andere woonruimte meer heeft;
- d. wil renoveren, dat zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen;
- e. wil slopen en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen, op een datum die gelegen is voor het verstrijken van de door de huurder verzochte verlenging en de verhuurder de verplichting is aangegaan voor 1 april 2020.

Op [advies van de Raad van State](#) zal aan deze omstandigheden worden toegevoegd dat een verhuurder tevens verlenging kan weigeren wanneer de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze maatregelen? Neemt u dan gerust contact op met M2 Advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)

[1] <https://www.m2advocaten.nl/valkuilen-bij-tijdelijk-huurcontract-woonruimte>