

REACTIE IN KADER CONSULTATIE WET TIJDELIJKE HUUR

Het wetsvoorstel tot wijziging van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Leegstandwet bevat een aantal uitbreidingen van de mogelijkheden voor het tijdelijk verhuren van woonruimte waarnaast de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet worden verruimd.

De huidige wetgeving voorziet al in mogelijkheden tot tijdelijke verhuur aan bepaalde doelgroepen: studenten, gehandicapten en ouderen mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Uitbreiding van deze doelgroepen met de categorieën promovendi, grote gezinnen en bij door de gemeenteraad in een vast te stellen huisvestingsverordening aangewezen categorieën personen zal naar verwachting bijdragen aan de met het wetsvoorstel beoogde betere doorstroming op de woningmarkt.

De meest opvallende wijziging is de invoering van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar waarbij de huurovereenkomst na de overeengekomen bepaalde tijd van rechtswege zonder opzegging eindigt. De huurder heeft dan derhalve geen huurbescherming (wel huurprijsbescherming). Indien dezelfde partijen aansluitend een nieuwe huurovereenkomst sluiten, geldt de nieuwe huurovereenkomst ingevolge het wetsvoorstel als te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd en heeft de huurder de normale huurbescherming.

Deze nieuwe variant voorziet blijkens de Memorie van Toelichting in een maatschappelijke behoefte voor het sluiten van tijdelijke huurovereenkomsten voor een relatief korte (overbruggings) periode. Met betrekking tot de duur van twee jaar wordt aangesloten bij artikel 7:301 lid 1 BW waarin wordt bepaald dat de wettelijke bepalingen met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte in artikel 7:290 e.v. BW niet van toepassing zijn op huurovereenkomsten van twee jaar of korter. Die regeling biedt partijen overigens meer ruimte met betrekking tot verlenging binnen de maximum periode van twee jaar dan het wetsvoorstel Tijdelijke Huur. Bij bedrijfsruimte kunnen partijen zich tegen het einde van de maximum periode van twee jaar ook nog tot de kantonrechter wenden voor een verlenging van de juridische status van de huurovereenkomst (geen bescherming voor de huurder) als aan in de wet genoemde voorwaarden wordt voldaan. In zoverre is het in het wetsvoorstel met betrekking tot de duur en de vrijheid voor partijen "strak" geregeld: na de bepaalde tijd eindigt de huur van rechtswege.

De belangrijkste vraag is mijns inziens echter of het creëren van deze nieuwe variant er niet toe gaat leiden dat met name een deel van de particuliere verhuurders structureel op basis van deze variant gaat verhuren en dan dus elke twee jaar een nieuwe huurder aantrekt. Dat leidt weliswaar tot doorstroming maar heeft als ongewenst neveneffect dat de huurders van deze categorie verhuurders van huurbescherming verstoken blijven.

De maximum duur van twee jaar draagt aan dit risico bij. Het risico zal kleiner zijn indien de maximum duur van deze variant wordt beperkt tot één jaar. De onderbouwing van de maximum duur van twee jaar is mager en behelst in feite enkel dat wordt aangesloten bij de bedrijfsruimtevariant in artikel 7:301 BW.

Enkele artikelsgewijze opmerkingen

Artikel 271 lid 1

Hierin wordt ondermeer bepaald: "Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing; zij kan door de huurder worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag."

Hier is sprake van een tekstuele innerlijke tegenstrijdigheid. Dit kan worden opgelost door voornoemde tekst als volgt te wijzigen: "Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter aangegane huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing met dien verstande dat zij door de huurder tussentijds kan worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag."

De slotzin aanvangend met "Indien na afloop" ziet strikt genomen enkel op een nieuwe overeenkomst tussen dezelfde partijen die is aangegaan na afloop van de bepaalde tijd. Zo'n nieuwe overeenkomst wordt normaliter aangegaan tijdens de bepaalde tijd, mogelijk in de vorm van afspraken tot verlenging. Verduidelijking van de tekst lijkt gewenst. Met betrekking tot een nieuwe overeenkomst kan dat door de woorden "na afloop" te wijzigen in "in verband met de afloop".

Om afspraken tot verlenging er ook onder te laten vallen, kunnen na het woord "aangegaan" de volgende woorden worden tussengevoegd: "- een overeenkomst tot verlenging daaronder begrepen -,".

Aparte vraag en te overwegen blijft of partijen meer ruimte dient te worden gegeven met betrekking tot het verlengen van de bepaalde tijd c.q. het aangaan van een nieuwe overeenkomst voor bepaalde tijd mits het cumulatieve totaal blijft binnen de maximum duur van twee jaar. Ofwel: indien dit wetsvoorstel wet wordt, is het niet mogelijk een voor bepaalde tijd van acht maanden aangegane huurovereenkomst met vier maanden te verlengen. Er laten zich tal van omstandigheden denken waarin de huurder daar behoefte aan heeft en het voor de verhuurder niet bezwaarlijk is. Ik zou menen dat partijen die vrijheid zouden dienen te hebben mits de totale duur blijft binnen de maximum duur van twee jaar.

Mocht de maximum duur worden verminderd naar bijvoorbeeld één jaar, dan blijven mijn voorgaande opmerkingen over de vrijheid van partijen binnen die maximum duur van één jaar dienovereenkomstig van toepassing.

Met betrekking tot die vrijheid van partijen binnen de maximum duur: dit sluit aan bij de vrijheid van partijen ingevolge artikel 7:301 BW bij de huur van bedrijfsruimte.

Artikel 274 d lid 4

De woorden "na het verstrekken van de woonruimte" zijn nieuw ten opzichte van het huidige artikel 7:274 lid 4 sub 2 BW. De reden voor deze toevoeging is onduidelijk. De woorden lijken overbodig en zijn in zekere mate innerlijk tegenstrijdig met het schriftelijke verzoek dat de verhuurder jaarlijks kan doen. De verhuurder kan immers niet jaarlijks verzoeken om binnen drie maanden na het verstrekken van de woonruimte een kopie van het bewijs van zijn inschrijving over te leggen.

Nico Broers

Advocaat Bouw en Vastgoed

AKD advocaten & notarissen