

Vergaderjaar 2019–2020

35 431

Tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten)

Nr. 16

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 15 april 2020

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 2, tweede lid, wordt «binnen» vervangen door «niet later dan» en wordt toegevoegd «en heeft voldaan aan de verplichting om te informeren, bedoeld in artikel 6, eerste lid».

B

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel a komt te luiden:

a. aan een derde vrij van huur en gebruik in eigendom of belast met een zakelijk genotsrecht over dient te dragen,.

b. In de tweede volzin wordt «in stemmen» vervangen door «in te stemmen».

2. Aan het derde lid wordt een volzin toegevoegd, luidende:

Artikel 230a, zevende lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

C

In artikel 7, eerste lid, onderdeel a, wordt «8, tweede lid» vervangen door «9, tweede lid».

Toelichting

Onderdeel A

In artikel 2 is verduidelijkt dat het hier om een uiterste termijn gaat. De huurder mag ook eerder een verzoek om verlenging doen.

Voorts is, zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is opgemerkt, toegevoegd dat de termijn voor de huurder begint te lopen als de verhuurder hem heeft geïnformeerd over de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

De verhuurder moet de huurder op grond van artikel 7:271 lid 1 zin 2 BW schriftelijk informeren over de mogelijkheden die de voorgestelde tijdelijke wet biedt. Wanneer de verhuurder niet tijdig aan deze verplichting voldoet, heeft dat als gevolg dat ook de termijn waarbinnen de huurder richting verhuurder kenbaar moet maken dat hij de huurovereenkomst wenst te verlengen opschuift. Met andere woorden de huurder mag het verzoek later dan een week na de aanzegging indienen, indien de verhuurder hem niet had gewezen op de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet. Het is dus ook in het belang van de verhuurder dat hij de huurder (tijdig) informeert over de mogelijkheden van de voorgestelde tijdelijke wet.

Onderdeel B

onder 1

onder a

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is opgemerkt had de formulering van de weigeringsgrond in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, onbedoeld tot gevolg dat deze alleen zou gelden voor de koop van woonruimte. Die beperking is nu weggenomen, zodat ook een vestiging van een zakelijk genotsrecht, zoals erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal en vruchtgebruik, eronder valt.

onder b

Dit betreft een taalkundige verbetering.

onder 2

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag is opgemerkt, is het advies van de Nederlandse Orde van Advocaten overgenomen om in artikel 4, derde lid, te bepalen dat de rechter bij het weigeren van de verlenging het tijdstip van ontruiming vaststelt. In lijn met artikel 7:230a BW kan de rechter die het verzoek tot verlenging of tot ontruiming vanwege een zwaarwegende reden behandelt tevens bepalen dat de huurder het gehuurde dient te ontruimen als hij het verzoek tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst afwijst.

Onderdeel C

In artikel 7 van de voorgestelde Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten is de mogelijkheid van verlenging van de voorgestelde tijdelijke wet bij algemene maatregel van bestuur geregeld. Per abuis is daarbij bepaald dat in artikel 8, tweede lid, «1 september 2020» kan worden gewijzigd. In artikel 8, tweede lid, word «1 september 2020»

niet genoemd. Die wijzigingsmogelijkheid beoogde te zien op artikel 9, tweede lid (de vervaldatum van de voorgestelde tijdelijke wet). Met deze nota van wijziging is het wetsvoorstel in lijn met die bedoeling gebracht.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer