

Vergaderjaar 2022–2023

36 195

Voorstel van wet van de leden Nijboer en Grinwis tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek in verband met het afschaffen van tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woonruimten (Wet vaste huurcontracten)

Nr. 25

AMENDEMENT VAN HET LID INGE VAN DIJK

Ontvangen 11 mei 2023

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I wordt na onderdeel B een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Artikel 274, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel a wordt «, of» vervangen door een komma.

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door «, of» wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. indien de verhuurder, die een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en niet meer dan één woning verhuurt, tot verkoop van de woning wil overgaan welke hij voorafgaand aan de huurperiode gedurende een periode van twee jaar als eigenaar heeft bewoond.

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

7. Een vordering gegrond op lid 2 onder c is alleen toewijsbaar indien:

a. de verhuurder zijn vordering niet eerder heeft gegrond op dat onderdeel;

b. de verhuurder niet eerder dan drie maanden voorafgaand aan de bij dat beding overeengekomen termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert.

II

Aan artikel I wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

D

Artikel 276 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «artikel 274 lid 1 onder c» vervangen door «artikel 274 lid 1 onder b of c» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te verkopen».

2. In het tweede lid wordt na «genomen» ingevoegd «respectievelijk te koop is aangeboden».

3. In het derde lid wordt «artikel 274 lid 1 onder c» vervangen door «artikel 274 lid 1 onder b of c» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te verkopen».

III

Na artikel II wordt een artikel ingevoegd luidende:

ARTIKEL IIa

A

Aan artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap wordt een lid toegevoegd, luidende:

6. De verhuurder die een huurovereenkomst heeft ontbonden op grond van artikel 7:274, tweede lid, onder c, doet een melding bij het meldpunt als bedoeld in artikel 4, eerste lid.

B

Aan artikel 4, eerste lid, wordt toegevoegd «en waar verhuurders de ontbinding als genoemd in artikel 2, zesde lid, kunnen melden».

Toelichting

Met dit amendement wordt de zogenoemde «diplomatenclausule» uitgebreid. Het amendement moet een oplossing bieden voor situaties waarin bijvoorbeeld een woning beschikbaar komt nadat mensen zijn gaan samenwonen en waarbij de eigenaar nog niet zeker weet of hij de woning in toekomst in bezit wil houden of wil verkopen. Een huurcontract voor onbepaalde tijd, zonder een mogelijkheid tot verkoop, is in een dergelijk geval niet passend en kan leiden tot leegstand.

Een natuurlijk persoon die eigenaar is van een woning die hij of zij zelf niet bewoont, maar nog niet wil of kan verkopen, kan een huurovereenkomst aangaan met een huurder waarin, na het verstrijken van een vooraf afgesproken periode, wordt voorzien in een mogelijkheid de huurovereenkomst te ontbinden bij verkoop van de woning. Voorwaarde is dat deze mogelijkheid tot ontbinding bij verkoop expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd. Aan de duur van de periode worden geen grenzen gesteld, de duur van de huur moet slechts vooraf vaststaan. Die bepaalde tijd kan door de verhuurder en de huurder in overleg worden verlengd. Deze uitbreiding van artikel 7:274 lid 2 BW voorkomt dat de woning leeg staat gedurende de periode dat de eigenaar niet tot verkoop over kan of wil gaan. De huur eindigt niet, zoals bij de nu nog bestaande huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar, van rechtswege. Als de huurder na afloop van de overeengekomen termijn de woning niet wil verlaten, moet de eigenaar naar de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor

die ontbinding is dan dat de overeengekomen termijn is verstreken en dat de eigenaar de woning wil verkopen. Het is aan de rechter om dit te toetsen. Deze mogelijkheid wordt niet geboden voor bedrijfsmatige verhuurders, maar alleen voor personen die bijvoorbeeld een woning erven of zelf ergens anders zijn gaan wonen, maar niet direct over willen of kunnen gaan tot verkoop van de woning. Mede om die reden is de toepasbaarheid beperkt tot verhuurders die niet meer dan één woning verhuren. De verhuurder moet dus niet verhuren in de uitoefening van zijn of haar beroep of bedrijf en mag niet meer dan één woning verhuren.

Voorts geldt dat de verhuurder voorafgaand aan de huurovereenkomst zelf de woning moet hebben bewoond als eigenaar-bewoner. Dit beperkt de mogelijke inzet van deze clausule dus tot een beperkte hoeveelheid situaties en woningen. Het gaat immers enkel om woningen die voor het aangaan van de huurovereenkomst met deze clausule, nog niet verhuurd werden. Woningeigenaren die gaan samenwonen in een andere woning, maar hun eigen woning nog niet direct willen opgeven zullen gebruik kunnen maken van deze clausule.

Voorts wordt artikel 7:276 BW van toepassing verklaart op ontbinding van de huurovereenkomst op grond van de (uitgebreide) «diplomaten-clausule». Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft laten ontbinden op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen dan wel wil gaan verkopen, en na de ontbinding blijkt dat de verhuurder toch niet die intentie had, dan is de verhuurder een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurders doen alsof ze de woning zelf willen gaan bewonen of willen verkopen terwijl ze eigenlijk een andere huurder erin willen zetten.

Op welke intentie wordt getoetst is afhankelijk van de specifieke grond die de verhuurder inroept voor de ontbinding. Als de verhuurder de vordering tot ontbinding stoelt op artikel 7:274 lid 2 onder a BW en hij of zij zet de woning nadat de huurder is vertrokken te koop, dan moet de verhuurder een schadevergoeding betalen. In die situatie was de intentie niet om de woning zelf te gaan bewonen. Als de intentie van de verhuurder is om de woning te verkopen, moet de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst vragen op de grond dat hij of zij de woning wil verkopen.

Inge van Dijk