

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. 32

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID INGE VAN DIJK TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 25

Ontvangen 15 mei 2023

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

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

Ba

Artikel 274 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel g door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

h. 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 direct voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst gedurende een periode van ten minste twee jaar als eigenaar heeft bewoond.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

7. Een vordering gegrond op lid 1 onder h is alleen toewijsbaar indien:

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

b. de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de in onderdeel d bedoelde termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert;

c. sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet meer dan twee jaren zijn verstreken;

d. uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van verkoop.

II

Na artikel I, onderdeel C, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ca

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 c of h» 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 c of h» en wordt na «in eigen gebruik te nemen» ingevoegd «respectievelijk te verkopen».

III

Na artikel II wordt een artikel ingevoegd luidende:

ARTIKEL IIa

De Wet goed verhuurderschap wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

6. De verhuurder die een huurovereenkomst heeft opgezegd op grond van artikel 274, eerste lid, onder h, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doet een melding bij het meldpunt als bedoeld in artikel 4, eerste lid.

B

In artikel 4, eerste lid, wordt na «verhuurgedrag» ingevoegd «en de in artikel 2, zesde lid, genoemde opzeggingen».

Toelichting

Dit amendement voegt een opzeggingsgrond toe aan het Burgerlijk Wetboek. 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 op te zeggen bij verkoop van de woning.

Deze uitbreiding van artikel 7:274 lid 1 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 beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning vragen. De grond voor die beëindiging 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 zelf in een andere woning zijn gaan samenwonen, 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.

Om de uitzondering te beperken tot situaties waarin mensen gaan samenwonen, moet de verhuurder aan een aantal voorwaarden voldoen. Alleen als de verhuurder aan die voorwaarden voldoet, is de vordering toewijsbaar.

Vooropgesteld geldt dat de verhuurder zelf de laatste bewoner (als eigenaar-bewoner) van de woning moet zijn geweest gedurende ten minste twee jaar. 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. Daarnaast gelden enkele aanvullende voorwaarden op basis van het nieuwe zevende lid:

Ten eerste geldt dat dit maar één keer kan, en dat de verhuurder dus niet tweemaal gebruik kan maken van deze clausule. De verhuurder mag dus niet eerder een beroep hebben gedaan op deze opzeggingsgrond. Een verhuurder kan dus slechts eenmalig gebruik maken van deze uitzondering.

Ten tweede geldt dat de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de termijn die is overeengekomen in de huurovereenkomst een huwelijk of geregistreerd partnerschap moet zijn aangegaan met de persoon met wie de verhuurder een gezamenlijke huishouding voert. Uit het sluiten van dit huwelijk of het geregistreerd partnerschap tijdens de looptijd van de huurovereenkomst blijkt dat het samenwonen succesvol is. Zo wordt misbruik van deze uitzondering voorkomen.

Ten derde wordt aan de duur van de overeen te komen termijn een maximum gesteld van twee jaar. Na het verstrijken van de overeengekomen termijn wordt de huurovereenkomst van rechtswege een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het is niet mogelijk de deze termijn te verlengen. Hiermee biedt deze uitzondering niet meer ruimte voor tijdelijke verhuur dan thans mogelijk is.

Ten vierde is het zo dat deze mogelijkheid tot beëindiging ten behoeve van verkoop expliciet bij aanvang is bedongen en contractueel is vastgelegd.

Om de handhaving van de voorwaarde dat het maar eenmalig kan te vergemakkelijken, is de huurder verplicht een melding te doen bij een meldpunt van de gemeente. Hiervoor sluit het amendement aan bij de systematiek van de Wet goed verhuurderschap.

Als aanvullende waarborg wordt artikel 7:276 BW van toepassing verklaard op opzegging van de huurovereenkomst op grond van deze aanvullende opzeggingsgrond. Als de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd op de grond dat hij of zij de woning zelf wil gaan bewonen dan wel wil gaan verkopen, en na de beëindiging 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 opzegging.

Inge van Dijk