

44. Spoedwet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten: kritisch belicht

MR. E.P.W. KOREVAAR

Sinds 1 juli 2016 staat art. 271 lid 1 BW tijdelijke verhuur van woonruimte toe. Volgens de vijfde volzin van deze bepaling is verlenging van de bepaalde tijd niet mogelijk zonder dat de huurovereenkomst van kleur verschiet en de huurder volledig huurbescherming verkrijgt. Als gevolg van de verspreiding van het coronavirus in Nederland heeft de overheid maatregelen getroffen om verdere verspreiding van het virus te voorkomen. In dat kader werd wenselijk geacht dat deze tijdelijke huurovereenkomsten (wel) verlengd kunnen worden, zonder dat volledige huurbescherming ontstaat. Hiervoor is een spoedwet aangenomen.¹

De werking van de spoedwet

Na een pijlsnelle parlementaire behandeling is de wet op 25 april 2020 van kracht geworden, met terugwerkende kracht tot 1 april 2020. De wet is van dwingend recht.² De wet maakt verlenging van de huurovereenkomst met maximaal één, twee of drie maanden mogelijk, in eerste instantie tot uiterlijk 1 september 2020. Art. 7 spoedwet voorziet in een mogelijkheid tot verlenging van de wet indien de coronacrisis voortduurt. Bij brief van 20 mei 2020 heeft de minister laten weten de wet te verlengen tot 1 november 2020.³ Door deze mogelijkheid is zowel verlenging van overeenkomsten die eindigen in het tijdvak september-oktober 2020 mogelijk, als van overeenkomsten die op grond van de spoedwet reeds verlengd zijn.

Om de huurovereenkomst te verlengen staan partijen drie wegen beschikbaar. In de eerste plaats kunnen partijen gezamenlijk verlenging overeenkomen.⁴ In de tweede plaats kan de verhuurder een voorstel doen tot verlenging.⁵ In de derde plaats kan op voorstel van de huurder de huurovereenkomst worden verlengd.⁶ Verlenging is telkens slechts mogelijk met één, twee of drie maanden, maar nooit langer dan 1 november 2020. De eerste twee mogelijkheden werk ik in dit artikel niet verder uit.

Zodra de huurder schriftelijk een voorstel tot verlenging aan de verhuurder heeft gedaan, dient de verhuurder binnen één week na ontvangst van het voorstel hiermee

in te stemmen, dan wel schriftelijk verlenging te weigeren op een van de zes in de wet genoemde gronden.⁷ De zes wettelijke gronden werk ik verderop uit. Als de huurder het voorstel niet tijdig doet, eindigt zijn huurovereenkomst op de overeengekomen datum. Als de verhuurder niet tijdig reageert op het voorstel geldt het voorstel als aanvaard.⁸ Bij weigering door de verhuurder om in te stemmen met een voorstel tot verlenging dient de huurder de rechter te verzoeken om de overeenkomst alsnog te verlengen.⁹ Dit gebeurt bij verzoekschrift. Als de verhuurder meent dat hij vanwege een ander zwaarwichtig belang verlenging van de huurovereenkomst moet weigeren, kan hij de rechter verzoeken om de overeenkomst op een eerder tijdstip te doen eindigen.¹⁰ Als het verzoek wordt afgewezen wordt, overeenkomstig art. 7:230a lid 7 BW, het tijdstip van ontruiming vastgesteld.

De mogelijkheden die partijen ten dienste staan om de huurovereenkomst te verlengen zijn van veel factoren afhankelijk

De mogelijkheden die partijen ten dienste staan om de huurovereenkomst te verlengen zijn enerzijds afhankelijk van het moment waarop het einde van de huur door de

1 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten, Stb. 2020, 123.

2 Kamerstukken II 2019/20, 35431, nr. 15, p. 9.

3 Kamerstukken I 2019/20, 35431, nr. F, p. 2. Ten tijde van de sluiting van de kopij was deze algemene maatregel van bestuur nog niet gepubliceerd.

4 Art. 5 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

5 Art. 3 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

6 Art. 2 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

7 Art. 4 lid 1 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

8 Beide termijnen zijn derhalve vervalltermijnen. De minister merkt ten aanzien van de termijn voor indiening van een verzoek tot verlenging op: 'een verzoek dat later dan een week na de aanzegging is gedaan, kan niet leiden tot verlenging op voet van dit artikel', Kamerstukken II 2019/20, 35431, nr. 3, p. 9.

9 Art. 4 lid 2 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

10 Art. 4 lid 1 derde volzin jo. lid 3 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

verhuurder is aangezegd¹¹, en anderzijds van het moment waarop de verhuurder de huurder heeft geïnformeerd over de mogelijkheid om verlenging van de huurovereenkomst te verzoeken. Krachtens art. 6 spoedwet rust op de verhuurder een informatieplicht. De aard, inhoud en strekking van deze informatieplicht werk ik verderop uit. Dat de mogelijkheden van verlenging verschillen naargelang het moment dat het einde van de huur is aangezegd werk ik eveneens verderop uit. Een stroomschema van de werking van de wet is achter dit artikel afgedrukt.¹²

Volledigheidshalve merk ik op dat art. 7:271 lid 1 BW, behoudens de (on)mogelijkheid van verlenging, onverkort blijft gelden. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde, met inachtneming van een termijn voor betaling van de huurprijs, tussentijds opzeggen.¹³ Dit geldt ook indien de overeenkomst met drie maanden wordt verlengd. Daarnaast dient de verhuurder opnieuw het einde van de huur aan te zeggen. Dat geldt ook indien de verhuurder het einde heeft aangezegd en partijen daarna tot verlenging besluiten.¹⁴

Gronden voor weigering verlenging

De verhuurder kan verlenging van de huurovereenkomst weigeren op een zestal gronden. Weigering is mogelijk indien de verhuurder het gehuurde:

- aan een derde vrij van huur en gebruik in eigendom of belast met een zakelijk genotsrecht over dient te dragen;
- opnieuw verhuurd heeft en de huurovereenkomst ingaat;
- zelf wil betrekken en hij geen andere woonruimte meer heeft;
- wil renoveren, en 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;
- wil slopen en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen;
- niet langer aan de huidige huurder wil verhuren omdat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt.

Daarnaast kan de verhuurder verzoeken om een eerder einde van de huurovereenkomst dan door huurder verzocht indien de verhuurder een zwaarwichtig belang heeft. Volgens de parlementaire geschiedenis zijn de gronden a tot

en met f sowieso zwaarwegend en is het aan de verhuurder om andere gronden aan te voeren.¹⁵

De grond 'niet gedragen zoals een goed huurder betaamt' sluit aan bij art. 7:274 lid 1 sub a BW.¹⁶ Ongelukkigerwijze heeft de minister opgemerkt dat een overlastdossier dat bestaat uit 'twee of meer schriftelijke stukken' toereikend kan zijn voor een beroep op deze grond.¹⁷ In de reguliere huurrechtpraktijk is een dossier met twee overlastmeldingen betrekkelijk zwak. Voor ernstige overlast en de gevolgen van ontruiming tijdens de coronacrisis is mijns inziens meer bewijs nodig.

Voor de gronden a tot en met e geldt dat de verhuurder de verplichting als genoemd in de weigeringsgrond vóór 1 april 2020 moet zijn aangegaan. De minister heeft uitdrukkelijk opgemerkt dat deze termijn ook geldt indien de wet verlengd wordt.¹⁸ Verhuurders die renovatie- of sloopplannen hebben, of die het gehuurde ná 1 september 2020 opnieuw willen verhuren, dienen in deze nieuwe overeenkomsten een regeling op te nemen die ertoe leidt dat de sloop of huur pas later aanvangt na een (tweede) verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst.¹⁹

De spoedwet heeft een snelle parlementaire behandeling doorlopen. De ingediende amendementen hadden betrekking op de (korte) termijnen voor de huurder om een voorstel tot verlenging te doen. Tevens beoogde enkele amendementen om de weigeringsgronden renovatie en sloop te schrappen. Deze amendementen zijn niet aangenomen. De adviescommissie huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten heeft (ongevraagd) advies uitgebracht over het wetsvoorstel.²⁰ Dit heeft de minister geïnspireerd tot enkele wijzigingen.²¹

Knelpunten in de wet

Informatieverplichting

Krachtens art. 6 spoedwet dient de verhuurder de huurder 'tegelijk met het informeren over de dag waarop de huur verstrijkt' schriftelijk te informeren over de mogelijkheden (tot verlenging) op grond van de spoedwet. Deze informatieplicht geldt niet voor aanzeggingen die gedaan zijn vóór publicatie van wet (die met terugwerkende kracht is ingevoerd).

In de memorie van toelichting is niet toegelicht wat de sanctie op het nalaten van de verhuurder is indien hij de huurder niet informeert.²² Omdat een koppeling gelegd werd tussen de aanzegplicht en de informatieverplichting bestond de

11 Overeenkomstig art. 7:271 lid 1 BW tweede volzin. Deze aanzegtermijn bedraagt minimaal één en maximaal drie maanden voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Voor de complicaties bij het niet in acht nemen van deze termijn verwijs ik graag naar mijn artikel in *HIP* 2020/1 (zie met name voetnoot 17).

12 Dit stroomschema maakt onderdeel uit van Sdu Opmaat Huurrecht+. Deze database bevat naast o.a. *HIP*, *JHV* nieuws en een uitgebreid onderwerpsgewijs commentaar met bijbehorende tools op inmiddels meer dan vijftig huurrechtelijke onderwerpen.

13 Zie expliciet *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 10.

14 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 8.

15 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 3, p. 10.

16 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 9.

17 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 9.

18 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 2.

19 Tijdens de parlementaire behandeling heeft de minister opgemerkt dat een eventuele schadevergoedingsverplichting van de verhuurder jegens bijvoorbeeld de sloper op grond van art. 6:98 BW gematigd kan worden. Zie voorts *Kamerstukken II* 2018/20, 35431, nr. 15, p. 1.

20 De auteur van dit artikel maakt deel uit van deze commissie.

21 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 16. De auteur van dit artikel is lid van deze commissie.

22 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 3.

vrees dat verhuurders onvolledige brieven naar huurders zouden sturen, waardoor huurovereenkomst alsnog voor onbepaalde tijd zou voortduren.²³

Het niet informeren over de mogelijkheid van verlenging door de verhuurder is mijns inziens niet fataal

Naar aanleiding van het verslag van de commissie heeft de minister bepaald dat de termijn van één week waarbinnen de huurder zijn voorstel tot verlenging moet doen pas aanvangt nadat de verhuurder aan zijn informatieverplichting heeft voldaan. De minister heeft daarbij gesteld *‘dat het niet nakomen door de verhuurder van de informatieverplichting als gevolg heeft dat de termijn voor huurder om een verzoek om verlenging te doen niet is aangevangen en ook een kort voor de einddatum van de huurovereenkomst gedaan verzoek om verlenging, leidt tot die verlenging.’*²⁴ Ik leid hieruit af dat het wel aanzeggen van het einde van de huur, maar niet informeren over de mogelijkheid van verlenging, voor de verhuurder niet fataal is, in die zin dat het leidt tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Informeren ná het verstrijken van de bepaalde tijd is praktisch onmogelijk. Het ligt dan mijns inziens op de weg van de huurder om vóór de einddatum een verzoek tot verlenging in te dienen.²⁵ Over beide zaken kan anders worden gedacht.

Onduidelijk is wat de omvang van de informatieverplichting is

Onduidelijk is wat de omvang van de informatieverplichting is. Art. 6 spoedwet verplicht de verhuurder om de huurder schriftelijk te informeren *‘over de mogelijkheden op grond van deze wet.’* Voldoet de verhuurder die een kopie van het *Staatsblad* bijsluit bij zijn schriftelijk aanzegging van het einde van de huur aan deze informatieverplichting? Zo nee, hoe expliciet en volledig dient de verhuurder dan de huurder te informeren? De parlementaire geschiedenis zwijgt op dit punt. Mijns inziens dient de verhuurder de huurder in ieder geval te informeren over de korte termijn die geldt voor indiening van het voorstel tot verlenging. Als ik de wet juist interpreteer dan dient de verhuurder, die na verlenging opnieuw het einde van de huur aanzegt, de huurder opnieuw te informeren over het doen van een verzoek tot verlenging. Art. 8 lid 2 spoedwet vereist immers dat de huurder zelf een voorstel tot verlenging aan de verhuurder doet overeenkomstig art. 2 lid 2 spoedwet. Aldaar is bepaald dat het voorstel wordt gedaan niet later dan één week nadat de verhuurder heeft voldaan aan de verplichting om te informeren. Dit lijkt overdreven omdat

de huurder kennelijk de mogelijkheid van verlenging al kende.

De ontvangsttheorie geldt onverkort

Krachtens art. 3:37 lid 3 BW heeft een mededeling eerst effect nadat hij de wederpartij heeft bereikt. In de jurisprudentie over de aanzegverplichting²⁶ zijn whatsapp-berichten²⁷ en aangetekende e-mails²⁸ toereikend geacht. Tegelijkertijd wijst de minister op het risico dat de verzender van de mededeling draagt als de mededeling de wederpartij niet bereikt.²⁹

De verhuurder dient te bewijzen dat hij (1) het einde van de huur heeft aangezegd, (2) de huurder heeft geïnformeerd over de mogelijkheden van de wet en (3) dat hij binnen één week na ontvangst van een voorstel tot verlenging dit heeft afgewezen. De huurder dient te bewijzen (4) dat hij binnen één week na de verplichtingen van (1) en (2) een voorstel heeft gedaan aan de verhuurder tot verlenging. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd dient de verhuurder opnieuw (5) het einde van de huur aan te zeggen en (6) de huurder te informeren over de mogelijkheden van de wet. Aldus ontstaan voor partijen vijf nieuwe³⁰ mededelingen, waarvan de tijdigheid en het bereiken aan de wederpartij moet worden bewezen. De rechtspraak over de (on)tijdige aanzegging van het einde van de huur stemt niet tot vrolijkheid.³¹ Dit zal aanleiding geven tot veel fouten.

Termijnen lastig werkbaar

De spoedwet bepaalt dat de huurder binnen één week na de informatieverstreking door de verhuurder, of publicatie van de spoedwet in het *Staatsblad*, een voorstel tot verlenging dient te doen. De verhuurder dient vervolgens binnen één week na ontvangst van het voorstel hierop te reageren. Laat de verhuurder dit na dan wordt de overeenkomst verlengd conform het voorstel. Uit het advies van de Raad van State blijkt dat deze termijn voor de huurder eerder twee weken bedroeg. De minister heeft deze termijn verkort omdat anders *‘zeer weinig tijd overblijft voor de gang naar de rechter.’*³²

Merkwaardigerwijze bevat de wet geen termijn voor indiening van het verzoekschrift bij de rechter als de verhuurder het verzoek tot verlenging heeft afgewezen of als de verhuurder beëindiging op een eerder tijdstip wenst. De minister heeft opgemerkt dat *‘het voor de hand ligt dat de huurder dat zal doen voordat de in de huurovereenkomst overeengekomen huurtermijn is verstreken.’*³³ Omdat indiening van het verzoekschrift tot gevolg heeft dat de (tijde-

23 Zie ook *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 13, p. 3.

24 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 6.

25 Vgl. *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 6.

26 Van art. 7:271 lid 1 BW tweede volzin.

27 Ktr. Enschede 8 januari 2019, *WR* 2019/33.

28 ECLI:NL:GHAMS:2018:4385.

29 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 3, p. 4. De minister heeft tegelijkertijd reeds in de memorie van toelichting aangegeven dat voldoende is als de huurder en verhuurder het voorstel respectievelijk verzoek per e-mail doen (*Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 3, p. 8).

30 De aanzegverplichting bestaat sinds 1 juli 2016.

31 Zie nader hierover G.S. Geurts, ‘Tijdelijke contracten Wet Doorstroming Huurmarkt: de balans opmaken na drie jaar rechtspraak’, *WR* 2019/143.

32 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 4, p. 4.

33 *Kamerstukken II* 2019/20, 35431, nr. 15, p. 25.

lijke) huurovereenkomst van kracht blijft totdat de rechter heeft beslist³⁴ is de huurder gebaat bij een zo laat mogelijke indiening. Waarom ook hier niet is gekozen voor een vervalt termijn ontgaat mij.

Verlenging van de huurovereenkomst is uitsluitend mogelijk met een termijn van één, twee of drie maanden. De adviescommissie huurrecht van de NOvA heeft tevergeefs gepleit voor een maximumtermijn in dagen, in plaats van een termijn in maanden. Dit voorstel is door de minister niet overgenomen omdat *‘de overgrote meerderheid van de gevallen in de praktijk waarbij de duur van de huurovereenkomst is gekoppeld [aan] hele kalendermaanden.’*³⁵ Wat is rechtens indien een huurder verlenging met zes weken voorstelt aan zijn onwetende verhuurder en de verhuurder hier vervolgens mee instemt? De spoedwet staat een dergelijke termijn niet toe, terwijl de vijfde volzin van art. 7:271 lid 1 BW verlenging ‘bekroont’ met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Mijns inziens dient een dergelijk geval opgelost te worden met de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid (art. 6:248 lid 2 BW) omdat partijen geen verlenging voor onbepaalde tijd voor ogen stond.

Het moment van aanzegging van het einde van de huur bepaalt de route en mogelijkheid tot verlenging

Huurovereenkomsten waarvan het einde is aangezegd vóór 12 maart 2020 kunnen niet op voorstel van de huurder, als bedoeld in art. 2 spoedwet, worden verlengd. Krachtens art. 5 spoedwet kunnen partijen alleen door minnelijk overleg verlenging bewerkstelligen. Verlenging is derhalve niet afdwingbaar.

De wet is nodeloos complex qua termijnen en mogelijke bewijsperikelen. Een stroomschema wijst de weg

Als het einde van de huur ná 12 maart, maar vóór publicatie in het *Staatsblad* (op 24 april 2020), is aangezegd dient de huurder vóór 3 mei 2020 een voorstel tot verlenging te doen.³⁶ Als de huurder deze termijn laat verstrijken, bijvoorbeeld omdat hij geen ‘abonnement’ heeft op het *Staatsblad*, dient de huurder het gehuurde op de oorspronkelijk overeengekomen einddatum te verlaten.

Als het einde van de huur ná 25 april 2020 en vóór 1 juni 2020 (behoudens verlenging van de spoedwet) is gedaan, dient de huurder binnen één week na ontvangst van de aanzegging het voorstel tot verlenging te doen.

Deze ongelijke behandeling van vergelijkbare gevallen is kwetsieus. Als argument voor de overlegstructuur³⁷ voor aanzeggingen gedaan vóór 12 maart is gebruikt dat *‘de*

*huurder wel een zekere termijn heeft gehad.*³⁸ Dat de zoektijd naar andere woonruimte slechts vier dagen betreft, het thuiswerken en de sluiting van de horeca was immers per 16 maart 2020 een feit, wordt hierbij vergeten.³⁹

Processuele complicaties

Indien een huurder tijdig een voorstel tot verlenging⁴⁰ doet en de verhuurder dit tijdig afwijst op een wettelijke grond, ontstaat een onduidelijke situatie. De huurder is immers krachtens art. 4 lid 2 spoedwet bevoegd om een verzoek tot verlenging in te dienen. De rechter kan alsdan toetsen of de wettelijke weigeringsgrond zich voordoet. Omdat dit verzoek geen termijn kent is denkbaar dat de overeengekomen oorspronkelijke duur reeds is verstreken. De verhuurder zal alsdan een dagvaardingsprocedure tot ontruiming starten. De huurder staat slechts de verzoekschriftprocedure ten dienste. Zal de (voorzieningen)rechter een eis in reconventie van de huurder tot verlenging afwijzen op processuele gronden, of zal hij de een reconventionele vordering als een zelfstandig verzoekschrift behandelen? Indiening van het verzoekschrift leidt tot verlenging van de overeenkomst totdat op het verzoek is beslist.⁴¹ Verdedigbaar is dat de verhuurder dan niet-ontvankelijk is in zijn vordering omdat de huurder (vooralsnog) over een titel beschikt. Los van de bewijsrechtelijke perikelen van de tijdigheid en ontvangst van de hiervoor genoemde zes mededelingen⁴², kunnen processuele complicaties ontstaan die snelle beslechting hinderen. Het is te hopen dat kantonrechters hier praktisch mee om zullen gaan.

Verlenging spoedwet

Bij brief van 20 mei 2020 heeft de minister laten weten de wet te verlengen tot 1 november 2020.⁴³ Ook hier geldt wederom een korte termijn voor huurders waarvan het einde van de huur vóór 1 juni 2020 is aangezegd tegen een datum ná 30 juni 2020. Deze huurders dienen vóór 9 juli 2020 zelf een verzoek tot verlenging te doen bij de verhuurder. Omdat art. 7 lid 2 sub b spoedwet bepaalt dat *‘deze wet’* van toepassing is op overeenkomsten waarvan de bepaalde tijd verstrijkt ná 30 juni 2020, kunnen ook deze huurders verzoeken om verlenging van de huur.⁴⁴ De verlenging geschiedt dan met één, twee of drie maanden, maar nooit later dan 1 november 2020.

38 *Kamerstukken II 2019/20, 35431, nr. 3, p. 4.*

39 De holle frase dat *‘het vinden van een goede balans in de rechten en verplichtingen van zowel huurder als verhuurder’* noodzakelijk is (*Kamerstukken II 2019/20, 35431, nr. 15, p. 9*) was voor Kamerleden kennelijk voldoende.

40 Overeenkomstig art. 2 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

41 Art. 4 lid 4 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

42 Zie paragraaf: De ontvangsttheorie geldt onverkort.

43 *Kamerstukken I 2019/20, 35431, nr. F, p. 2.* Ten tijde van de sluiting van de kopij was deze algemene maatregel van bestuur nog niet gepubliceerd.

44 Anders dan Scheeper stelt (<https://hielkemaco.nl/nieuws/omissie-in-de-spoedwet/>), bevat de wet geen omissie. De term *‘deze wet’* impliceert immers dat ook de informatieplicht voor de verhuurder geldt die na 30 juni 2020 het einde van de huur aanzegt.

34 Zie art. 4 lid 4 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

35 *Kamerstukken II 2019/20, 35431, nr. 15, p. 8.*

36 Art. 8 lid 1 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

37 Van art. 5 Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.

Conclusie

De spoedwet biedt een tijdelijke oplossing voor de problematiek waarmee huurders geconfronteerd worden indien tijdens de coronacrisis de huur eindigt. De wet is evenwel nodeloos complex qua termijnen en mogelijke bewijsperikelen.

Het bijgevoegde stroomschema maakt dit inzichtelijk. Als de premisse is dat de ‘gewone’ burger het recht snapt dan is die premisse niet van toepassing op de spoedwet. Partijen worden immers, soms met terugwerkende kracht, gecon-

fronteerd met allerlei verplichtingen en (korte) termijnen. Indien deze niet goed worden toegepast kunnen zowel de huurder als de verhuurder rechten verspelen. Dat kan niet het gevolg zijn van een wet die bedoeld is om een tijdelijke noodsituatie op te lossen.

Over de auteur

Mr. E.P.W. (Elout) Korevaar

Advocaat te Eindhoven en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden.

Spoedwet verlenging tijdelijke huurovereenkomst

