**Model voor aanzegging ex artikel 7:271 BW en informeren op grond van artikel 6 lid 1 spoedwet ‘Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten’**

Geachte huurder,

Zoals u weet hebben wij een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de woonruimte aan de …….. te ……. voor bepaalde tijd. Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op ………….

Aanzeggingsplicht
Op grond van het bepaalde in artikel 7:271 BW moet ik u, niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd is verstreken, schriftelijk informeren over de dag waarop de tijdelijke huurovereenkomst verstrijkt. Aan die verplichting voldoe ik bij dezen: de huurovereenkomst eindigt van rechtswege op …… en ik verzoek u dan ook om uiterlijk op die datum de woonruimte te ontruimen en leeg, schoon en zonder schade aan mij op te leveren en de sleutels aan mij ter beschikking te stellen.

Graag verneem ik van u of wij een datum kunnen afspreken voor een voorinspectie van de woonruimte, zodat wij gezamenlijk kunnen nagaan of er werkzaamheden verricht moeten worden voor een correcte oplevering.

Informatieplicht
In verband met de coronacrisis is de ‘Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten’ tot stand gebracht (hierna: de spoedwet). Deze wet beoogt aan verhuurder en huurder mogelijkheden te bieden om –indien mogelijk en gewenst- de tijdelijke huurovereenkomst voor een korte periode van 1, 2 of 3 maanden, maar (vooralsnog) niet langer dan tot 1 september 2020, te (doen) verlengen zonder dat een huurovereenkomst ontstaat die voor onbepaalde tijd is. Ook de verlengde huurovereenkomst is dus een tijdelijke huurovereenkomst die van rechtswege eindigt.

Artikel 6 lid 1 van de spoedwet schrijft aan de verhuurder voor dat de hij huurder tegelijkertijd met het informeren over de dag waarop de huur verstrijkt, schriftelijk informeert over de mogelijkheden op grond van de spoedwet. Ook aan die verplichting voldoe ik hierbij.

Bijgaand treft u een afschrift aan van de inhoud van de spoedwet, zodat u kunt lezen wat de mogelijkheden zijn.

Kort gezegd komt dit op het volgende neer:

a. De spoedwet is van toepassing op tijdelijke huurovereenkomsten die eindigen na 31 maart 2020 en vóór 1 juli 2020.

b. De huurder kan niet later dan een week nadat de huurder van de verhuurder de aanzegging heeft ontvangen en door de verhuurder is geïnformeerd over de mogelijkheden op grond van de wet, schriftelijk een verzoek indienen tot verlenging van de huurovereenkomst met 1, 2 of 3 maanden, maar niet tot een latere datum dan 1 september 2020.

c. De verhuurder kan binnen een week na ontvangst van het verzoek van de huurder weigeren om in te stemmen met het verzoek op een van de gronden als bedoeld in artikel 4 van de spoedwet.

d. Als de huurder tijdig een verzoek indient en de verhuurder en de verhuurder weigert niet om in te stemmen, dan loopt de huurovereenkomst tijdelijk door gedurende de periode van verlenging en eindigt de huurovereenkomst van rechtswege op de nieuwe einddatum.

e. Als partijen het niet eens worden over de door de huurder voorgestelde nieuwe einddatum, dan kan of de huurder of de verhuurder (afhankelijk van de weigeringsgrond) een verzoek indienen bij de kantonrechter om een beslissing te nemen. Zolang de procedure loopt blijft de huurovereenkomst van rechtswege doorlopen als tijdelijke huurovereenkomst. De rechter bepaalt de einddatum en geeft aan of en op welke datum de huurder de woonruimte zal moeten ontruimen. Tegen de beslissing van de rechter staat geen hoger beroep open.

f. Ook de verhuurder kan voorstellen om de huurovereenkomst tijdelijk te verlengen, maar dan geldt als voorwaarde dat de huurder schriftelijk moet instemmen voordat daadwerkelijk een verlenging intreedt.

g. Vanwege de onzekerheid over de duur van de coronamaatregelen kan de spoedwet eenmalig verlengd worden. Dat zal door de minister moeten worden besloten. De minister kan kiezen voor een verlenging tot 1 oktober, 1 november of 1 december 2020. In dat geval zal de spoedwet dus worden voortgezet en geldt de wet na de verlenging ook voor tijdelijke huurovereenkomst die verstrijken na 30 juni 2020 maar niet later dan twee maanden vóór de gekozen nieuwe einddatum van de wet.

h. Aan de spoedwet wordt terugwerkende kracht toegekend tot en met 1 april 2020. Dit met uitzondering van de informatieplicht van de verhuurder. Een huurder die de aanzegging al heeft ontvangen vóór de datum van inwerkingtreding van de spoedwet heeft nog tot 1 week na de datum van inwerkingtreding van de spoedwet de tijd om schriftelijk een verzoek tot verlenging te doen.

Ik vertrouw er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

……………………………….

Bijlage: afschrift van de tekst van de spoedwet