**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

**Wet van 22 april 2020, houdende tijdelijke regels omtrent het kunnen verlengen van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd (Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten)**

**Artikel 1**

Deze wet is van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de huur verstrijkt na 31 maart 2020 en vóór 1 juli 2020.

**Artikel 2**

1. In afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt, onverminderd de artikelen 4 en 5, de duur van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de huurder verlengd met een maand, met twee maanden of met drie maanden doch niet tot een later datum dan 1 september 2020.

2. Het verzoek wordt gedaan niet later dan een week nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt en heeft voldaan aan de verplichting om te informeren, bedoeld in artikel 6, eerste lid.

**Artikel 3**

In afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt de duur van de huurovereenkomst op schriftelijk verzoek van de verhuurder, indien de huurder daar schriftelijk mee instemt, verlengd met een maand, met twee maanden, of met drie maanden doch niet tot een later datum dan 1 september 2020.

**Artikel 4**

1.De verhuurder kan binnen een week na ontvangst van het in artikel 2 bedoelde verzoek schriftelijk weigeren in te stemmen met de verlenging van de huurovereenkomst indien hij de woning:

1. aan een derde vrij van huur en gebruik in eigendom of belast met een zakelijk genotsrecht over dient te dragen,
2. opnieuw verhuurd heeft en de huurovereenkomst ingaat,
3. zelf wil betrekken en hij geen andere woonruimte meer heeft,
4. wil renoveren, 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,
5. wil slopen en hij zich jegens derden verplicht heeft om de woning vrij van huur en gebruik daarvoor beschikbaar te stellen,

op een datum die gelegen is voor het verstrijken van de door de huurder verzochte verlenging en de verhuurder de verplichting is aangegaan voor 1 april 2020. De verhuurder kan voorts binnen een week na ontvangst van het in artikel 2 bedoelde verzoek schriftelijk weigeren in te stemmen met de verlenging van de huurovereenkomst op de grond dat de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt. In andere gevallen dan bedoeld in de eerste en tweede volzin kan de verhuurder verzoeken dat de rechter bepaalt dat de huurovereenkomst op een eerder tijdstip eindigt dan het door de huurder verzochte tijdstip en dat de rechter het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst eindigt.

2.Indien de verhuurder op een van de in het eerste lid, eerste of tweede volzin, genoemde gronden weigert in te stemmen met de op grond van artikel 2 gevraagde verlenging, kan de huurder verzoeken dat de rechter bepaalt dat de huurovereenkomst wordt verlengd.

3.De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, derde volzin, slechts kan toewijzen indien de verhuurder een zwaarwichtig belang heeft bij beëindiging van de huurovereenkomst op een eerder tijdstip dan het door de huurder op grond van artikel 2 verzochte tijdstip. Artikel 230a, zevende lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

4.De huurovereenkomst blijft, in afwijking van artikel 271, eerste lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege van kracht tot de rechter heeft beslist op het verzoek, bedoeld in het eerste lid, derde volzin, of het tweede lid.

5.Indien de rechter het verzoek van de verhuurder afwijst dan wel het verzoek van de huurder toewijst, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd met de termijn, genoemd in het verzoek, bedoeld in artikel 2. De rechter kan bepalen dat de huurovereenkomst met een andere termijn wordt verlengd.

6.Tegen een beschikking krachtens dit artikel staat geen hogere voorziening open.

**Artikel 5**

In afwijking van de artikelen 2 en 3 kunnen de huurder en de verhuurder, indien de verhuurder de huurder vóór 12 maart 2020 schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt, schriftelijk overeenkomen dat de huurovereenkomst, in afwijking van artikel 271, eerste lid, tweede, derde en vijfde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, wordt verlengd met een maand, met twee maanden of met drie maanden doch niet tot een later datum dan 1 september 2020.

**Artikel 6**

1.De verhuurder informeert de huurder tegelijk met het informeren over de dag waarop de huur verstrijkt als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek schriftelijk over de mogelijkheden op grond van deze wet.

2.Indien een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 249, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is verlengd met toepassing van deze wet vangt de termijn, bedoeld in dat lid aan op het tijdstip waarop de verlengde huurovereenkomst eindigt.

**Artikel 7**

1.Bij algemene maatregel van bestuur kan eenmalig in de artikelen 2, eerste lid, 3, 5 en 9, tweede lid, «1 september 2020» worden vervangen door «1 oktober 2020», «1 november 2020» of «1 december 2020».

2.Indien uitvoering is gegeven aan het eerste lid:

1. kunnen huurovereenkomsten die overeenkomstig de artikelen 2, 3, 4 of 5 zijn verlengd, nogmaals worden verlengd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2, 3 en 4 en
2. is in afwijking van artikel 1 deze wet voorts van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan de bepaalde tijd verstrijkt na 30 juni 2020 en niet later dan twee maanden vóór de overeenkomstig het eerste lid bepaalde vervaldatum van deze wet.

**Artikel 8**

1.In afwijking van artikel 2, tweede lid, wordt, indien de verhuurder de huurder vóór de datum van inwerkingtreding van deze wet schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt, het in dat lid bedoelde verzoek gedaan binnen een week na de datum van inwerkingtreding van deze wet.

2.Indien uitvoering is gegeven aan artikel 7, eerste lid, wordt in afwijking van artikel 2, tweede lid, indien de verhuurder de huurder vóór 1 juni 2020 schriftelijk heeft geïnformeerd over de dag waarop de huur verstrijkt en die huur verstrijkt na 30 juni 2020, het in artikel 2, tweede lid bedoelde verzoek gedaan voor 9 juli 2020.

**Artikel 9**

1.Deze wet treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 april 2020, met uitzondering van artikel 6, eerste lid.

2.Deze wet vervalt met ingang van 1 september 2020.

**Artikel 10**

Deze wet wordt aangehaald als: Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten.