

# De gevolgen van COVID-19 voor huurrecht en woonruimte

**De coronacrisis leidt tot veel vragen bij huurders en verhuurders van woonruimte. Bijvoorbeeld: kan ik de tijdelijke huurovereenkomst die ik heb gesloten, nog voor een aantal maanden verlengen en hoe zit het met de ontruiming van de woning als ik de huur niet meer kan betalen? De afgelopen tijd zijn door de overheid en de rechtspraak diverse maatregelen genomen, van welke maatregelen ik er twee zal behandelen.**

## **Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten**

Op grond van artikel 7:271 lid 1 BW is het voor een verhuurder mogelijk een kortlopende huurovereenkomst aan te gaan zonder dat de huurder aanspraak kan maken op huurbescherming. Gedurende de coronacrisis kan het feit dat een dergelijke tijdelijke huurovereenkomst afloopt, voor problemen zorgen. Vind als huurder in deze tijd maar eens andere woonruimte als u uw baan en dus uw inkomsten bent verloren als gevolg van de crisis. Op 21 april 2020 is het wetsvoorstel 'Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomst' van minister Van Veldhoven aangenomen. Deze 'Spoedwet' regelt dat tijdelijke huurovereenkomsten die eindigen tussen 1 april 2020 en 30 juni 2020 op verzoek van de huurder of verhuurder of in gezamenlijk overleg eenmalig kunnen worden verlengd met maximaal drie maanden én tot uiterlijk 1 september 2020. Bij deze verlenging is er dus nog steeds sprake van een tijdelijke huurovereenkomst waarbij de huurder geen huurbescherming geniet. Alleen onder bepaalde voorwaarden, die uitgewerkt zijn in de Spoedwet, kan de verhuurder een verzoek tot verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst weigeren.

## **Ontruiming huurwoning wegens het niet betalen van de huur**

Een angst die momenteel vanwege de coronacrisis nóg meer leeft bij huurders is dat zij als gevolg van een betalingsachterstand in de huur hun woning uit worden gezet. Om huurders hierin tegemoet te komen hebben minister Van Veldhoven en verschillende verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen op 26 maart 2020 gezamenlijk afgesproken geen huisuitzettingen te laten verrichten, tenzij er sprake is van criminele activiteiten of extreme overlast.

Op 6 april 2020 heeft de rechtspraak deze lijn gevolgd en de 'Tijdelijke regeling voor handel- en kantonzaken' aangenomen. In deze regeling is bepaald dat in zaken betreffende de huur van woonruimte tot 1 juni 2020 in beginsel geen ontruiming wordt uitgesproken.

## **Betalingsonmacht huurder**

Het missen van inkomen vanwege de coronacrisis leidt er voor de huurder niet toe dat hij (tijdelijk) bevrijd is van zijn verplichting tot betaling van de huur. Ook in dit geval geldt dat als de huurder de huur niet betaalt om deze reden de huurovereenkomst kan worden ontbonden. Gezien de tijdelijke regeling die de rechtspraak heeft ingevoerd en die ik hiervoor heb aangehaald, zal de rechter in een procedure naar alle waarschijnlijkheid coulanter zijn en de huurder nog een termijn gunnen om de huurachterstand alsnog te betalen voordat de ontbinding van de huurovereenkomst wordt uitgesproken. Ik raad huurders echter aan het zover niet te laten komen. Probeer u direct op het moment dat duidelijk is dat u de geldende huur vanwege de coronacrisis (tijdelijk) niet kunt betalen, met de verhuurder rond de tafel te gaan om een tijdelijke verlaging van de huurprijs overeen te komen. Spreekt u daarbij indien nodig dan ook een redelijke termijn af waarbinnen u de huurachterstand weer gaat inlopen.

Meer weten of hebt u andere vragen? Ook in deze moeilijke tijd staan de advocaten en mediators van onze kantoren voor u klaar, dus ook voor nieuwe zaken kunt u bij ons terecht zoals u dat van ons gewend bent. U kunt even niet bij ons binnenlopen, maar al onze advocaten staan u op iedere werkdag telefonisch of tijdens een videogesprek graag te woord. U kunt bellen naar een van onze kantoren, of u mailt naar [info@derechteradvocaten.nl](mailto:info@derechteradvocaten.nl), zodat u ook in deze onzekere tijd snel antwoord krijgt op al uw juridische vragen.

*Mr. Annelies Duerink-Bottinga*



**DE RECHTER**  
ADVOCATEN & MEDIATORS

### **De Rechter Advocaten**

#### **kantoor Hulst**

Havenfort 2  
4561 GD Hulst  
tel. +31 114 312090  
fax +31 114 319846

#### **kantoor Terneuzen**

Axelsestraat 1  
4537 AA Terneuzen  
tel. +31 115 617200  
fax +31 115 614821

#### **kantoor Middelburg**

Noordpoortplein 3  
4331 RM Middelburg  
tel. +31 118 370670  
fax +31 118 370329