

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met de aanpassing van de regeling van hospitaverhuur en enkele andere wijzigingen

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is hospitaverhuur te stimuleren en daartoe Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten te wijzigen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 232, derde lid, vervalt.

B

Artikel 252a, zesde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel b wordt toegevoegd "mits het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld".
2. In onderdeel c wordt voor "in welk geval" ingevoegd "mits het inkomen van de persoon die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de huurder een deel van de woning huurt alsmede degene die tot het huishouden van die persoon behoort niet wordt meegeteld,".

C

Artikel 271 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede en negende lid vervallen, onder vernummering van het derde tot en met achtste lid tot tweede tot en met zevende lid en onder vernummering van het tiende lid tot achtste lid.
2. In het vierde lid (nieuw) wordt "artikel 274 lid 1" vervangen door "artikelen 271c of 274 lid 1".
3. In het zesde lid (nieuw) wordt "lid 4 of lid 6 onder a" vervangen door "lid 3 of lid 5 onder a" en wordt "lid 6 onder b" vervangen door "lid 5 onder b, artikel 271b lid 2 of 271c lid 2".
4. In het zevende lid (nieuw) wordt "lid 6 onder a" vervangen door "lid 5 onder a" en wordt "lid 6 onder b" vervangen door "lid 5 onder b, artikel 271b lid 2 of 271c lid 2".

D

Na artikel 271 worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 271a

1. Dit artikel is van toepassing op een voor bepaalde tijd aangegane huur voor de duur van:
 - a. twee jaar of korter ingeval van een woonruimte die wordt verhuurd aan personen die deel uitmaken van bij algemene maatregel van bestuur genoemde categorieën van personen;
 - b. vijf jaar of korter ingeval van een woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft.

2. Op de in lid 1 bedoelde huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd is verstreken, de huurder schriftelijk informeert over de dag waarop die huur verstrijkt. Indien de verhuurder de in de eerste zin bedoelde verplichting niet nakomt, wordt de huurovereenkomst, na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde bepaalde tijd, voor onbepaalde tijd verlengd.
3. Indien na afloop van een in het eerste lid bedoelde huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.
4. De huurder kan de in lid 1 bedoelde huur voor het verstrijken van de bepaalde tijd opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
5. De in lid 1, onderdelen a en b, bedoelde huur kan voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd op de gronden genoemd in artikel 271c tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
6. Het ontwerp van een krachtens lid 1 onder a vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt aan beide Kamers der Staten-Generaal overgelegd. De voordracht voor de vast te stellen algemene maatregel van bestuur kan worden gedaan nadat vier weken na de overlegging zijn verstreken, tenzij binnen die termijn door of namens een der Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een der Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de algemene maatregel van bestuur bij wet wordt geregeld. In dat geval wordt een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk ingediend.

Artikel 271b

1. De artikelen 206 lid 3, 270, 271 lid 4, 271c, 272, 273, 274, 275, 276, 277 en 281 zijn gedurende negen maanden na het ingaan van de overeenkomst niet van toepassing op huur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of andere woonruimte is verhuurd geweest. Gedurende deze termijn kan de huur, bedoeld in de artikelen 271 lid 1 en 271a lid 1, onderdelen a en b, worden opgezegd, in afwijking van artikel 271 lid 1 respectievelijk 271a lid 2.
2. Bij opzegging gedurende de eerste maand van de termijn, bedoeld in lid 1, geldt, in afwijking van artikel 271 lid 5, onderdeel b, een termijn van ten minste een maand.

Artikel 271c

1. De huur van woonruimte die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, kan worden opgezegd:
 - a. door de verhuurder die de woning vervreemdt met het oogmerk elders zijn hoofdverblijf te hebben;
 - b. door degene die de eigendom van de woning heeft verkregen na verkoop als bedoeld in artikel 268 van Boek 3, gedurende een maand na de overdracht;
 - c. In afwijking van artikel 229 lid 1, door de erfgenamen van de verhuurder, gedurende acht maanden na de dag van het overlijden van de verhuurder. Wanneer de nalatenschap van de verhuurder ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, komt de bevoegdheid van de erfgenamen, bedoeld in de vorige zin, toe aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner.
2. Bij opzegging op de gronden genoemd in lid 1 geldt, in afwijking van artikel 271 lid 5, onderdeel b, een termijn van ten minste drie maanden. Bij opzegging op de grond in lid 1, onderdeel a, geldt dat deze termijn niet eerder aanvangt dan met ingang van de dag na het eindigen van de in artikel 2 lid 2 bedoelde termijn.
3. De artikelen 272, 273 en 277 zijn niet van toepassing ingeval van opzegging op de gronden genoemd in lid 1.
4. De leden 1 tot en met 3 zijn van overeenkomstige toepassing op de huur van een zelfstandige woning die is gelegen op hetzelfde in artikel 1 lid 1 van de Kadasterwet bedoelde perceel en hetzelfde adres als de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 274 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid, onderdeel h, word toegevoegd "en 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".
2. Het zevende lid vervalt.

Artikel II

Artikel 2, zesde lid, van de Wet goed verhuurderschap vervalt.

Artikel III

In artikel 305, eerste lid, van de Faillissementswet wordt "271, lid 3" vervangen door "271, lid 2".

Artikel IV

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 15, eerste lid, wordt "271 leden 5 tot en met 9" vervangen door "271 leden 4 tot en met 8".

B

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het zevende lid wordt "het eerste tot en met derde lid van artikel 271 van Boek 7" vervangen door "het eerste en tweede lid van artikel 271 van Boek 7".
2. In het negende lid wordt "artikel 271, eerste tot en met vierde lid, van Boek 7" vervangen door "artikel 271, eerste tot en met derde lid, van Boek 7".

Artikel V

Na artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 208hb

1. Artikel 271b van Boek 7 is niet van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in de artikelen 271 lid 1 en 271a lid 1 onder a van Boek 7, die voor het tijdstip van inwerkingtreding van dat artikel zijn gesloten.
2. Artikel 271b lid 2 van Boek 7 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het tijdstip van inwerkingtreding van dat artikel zijn gesloten.

Artikel VI

In artikel 21, achtste lid, van de Successiewet 1956 wordt "artikel 271 van Boek 7" vervangen door "artikel 271 of 271a van Boek 7".

Artikel VII

In artikel 5.20, derde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 wordt "artikel 271 van Boek 7" vervangen door "artikel 271 of 271a van Boek 7".

Artikel VIII

Na de inwerkingtreding van deze wet berust het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst uitsluitend op artikel 271a, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel IX

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

De Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid,