

Inhoud

Lijst van afkortingen / XXI

1	De huurovereenkomst / 1
1.1	Kwalificatie van een overeenkomst als huurovereenkomst / 1
1.1.1	Inleiding / 1
1.1.2	In gebruik verstrekken / 3
1.1.2.1	Gebruik is meer dan genot / 3
1.1.2.2	Bepaalbaarheid van het gebruiksrecht / 5
1.1.2.3	Beperkingen ten aanzien van het gebruiksrecht / 6
1.1.2.4	In gebruik verstrekken op grond van een publiekrechtelijke regeling / 7
1.1.3	Tegenprestatie / 9
1.1.3.1	Algemeen / 9
1.1.3.2	Bepaalbaarheid van de tegenprestatie (algemeen) / 10
1.1.3.3	Bepaalbaarheid van de tegenprestatie bij gemengde overeenkomsten en andere complexe rechtsverhoudingen / 10
1.1.3.4	Verschillende vormen van tegenprestaties / 12
1.2	Vergelijking met andere privaatrechtelijke rechtsfiguren; ontduiking van de wettelijke huurbepalingen / 13
1.2.1	Inleiding / 13
1.2.2	Huur – Bruikleen / 14
1.2.3	Huur – Bewaarneming / 16
1.2.4	Gebruiksovereenkomst met kraakwacht: Huur – Bruikleen – Bewaarneming / 17
1.2.5	Huur – Pacht / 18
1.2.6	Huur – Leasing / 20
1.2.7	Huur – Timeshare / 20
1.2.8	Huur – Vruchtgebruik, Recht van gebruik en Recht van bewoning / 22
1.2.9	Huur – Erfpacht / 24
1.2.10	Huur – Koop met uitgestelde levering / 24
1.3	Gemengde overeenkomsten / 25
1.3.1	Inleiding / 25
1.3.2	Soms is splitsing in meerdere overeenkomsten mogelijk / 25
1.3.3	Algemene wettelijke regel inzake gemengde overeenkomsten / 26
1.3.4	Dienstwoning / 27
1.3.4.1	Inleiding / 27

1.3.4.2	Eigenlijke of echte dienstwoning / 27
1.3.4.3	Oneigenlijke dienstwoning / 31
1.3.5	Dienstverlening, verzorging en huur / 31
1.3.6	Overige situaties / 33
1.3.6.1	Lidmaatschapsverhouding en huurverhouding / 33
2	Totstandkoming van de huurovereenkomst / 35
2.1	Inleiding / 35
2.2	Onderhandelingsfase / 35
2.3	Technische totstandkoming van de huurovereenkomst: aanbod en aanvaarding / 38
2.3.1	Algemeen / 38
2.3.2	Openbaar aanbod / 39
2.4	Wilsovereenstemming / 40
2.4.1	Algemeen / 40
2.4.2	Stilzwijgende totstandkoming van een huurovereenkomst / 41
2.4.3	Wilsgebreken / 44
2.4.3.1	Algemeen / 44
2.4.3.2	Dwaling / 44
2.4.3.2.1	Inleiding; voorbeeldsituaties / 44
2.4.3.2.2	Tegenvallende omzet: beroep op dwaling mogelijk? / 46
2.4.3.3	Misbruik van omstandigheden / 48
2.4.3.4	Gevolgen van de vernietiging van de huurovereenkomst; wijziging in plaats van vernietiging / 48
2.4.3.4.1	Gevolgen van de vernietiging – algemeen / 48
2.4.3.4.2	Wijziging van de gevolgen van de overeenkomst in plaats van vernietiging op grond van dwaling of misbruik van omstandigheden / 49
2.5	Handelingsonbekwaamheid / 50
2.6	Handlichting / 51
2.7	Vertegenwoordiging en bemiddeling / 52
2.7.1	Inleiding / 52
2.7.2	Treedt de tussenpersoon op in eigen naam of in naam van de eigenaar? / 52
2.7.3	De bevoegdheid van de tussenpersoon om in naam van de opdrachtgever een overeenkomst te sluiten / 53
2.7.3.1	Inleiding / 53
2.7.3.2	Volmacht en lastgeving / 53
2.7.3.3	Schijn van volmacht / 54
2.7.4	Bemiddelingsovereenkomst / 55
2.8	Verhuur door een ander dan de eigenaar / 56
2.8.1	Algemeen / 56
2.8.2	Verhuur door een vruchtgebruiker, erfpachter of opstaller / 57
2.8.2.1	Algemeen / 57
2.8.2.2	Voortzetting van de bevoegdelijk aangegane huur na het eindigen van het beperkte recht / 58

2.8.2.2.1	Inleiding / 58
2.8.2.2.2	Verhuur art. 7:290-bedrijfsruimte voor vijf jaren – beperkte recht eindigt na drie jaren / 60
2.8.2.2.3	Verhuur art. 7:290-bedrijfsruimte voor tien jaren – beperkte recht eindigt na drie jaren / 61
2.8.2.2.4	Verhuur art. 7:290-bedrijfsruimte voor acht jaren – beperkte recht eindigt na drie jaren / 63
2.8.2.2.5	Verhuur art. 7:290-bedrijfsruimte voor acht jaren – beperkte recht eindigt na zes jaren / 64
2.8.2.2.6	Gestanddoening als het beperkte recht eindigt nadat de huurovereenkomst ter zake van art. 7:290-bedrijfsruimte reeds is verlengd / 64
2.8.2.2.7	Gestanddoening als art. 7:290-bedrijfsruimte is verhuurd voor twintig jaren / 65
2.8.2.3	De door de beperkt gerechtigde onbevoegdlijk aangegane huurovereenkomst / 66
2.8.2.4	Achtergrondliteratuur / 67
2.8.3	Verhuur door een rechthebbende tot een recht van gebruik en/of een recht van bewoning / 67
2.8.4	Verhuur door een huurder / 68
2.9	Verhuur door een ‘onbevoegde eigenaar’ / 69
2.9.1	Algemeen / 69
2.9.2	Verhuur door de eigenaar van de ‘echtelijke’ woning / 69
2.9.3	Verhuur in strijd met een huurbeding / 72
2.9.3.1	Algemeen / 72
2.9.3.2	Tijdstip waarop de huurovereenkomst is gesloten / 74
2.9.3.3	Gedogen van de huurovereenkomst door de hypotheekhouder / 75
2.9.3.4	Inroepen van het huurbeding door de veilingkoper / 76
2.9.3.5	Gevolgen van het inroepen van het huurbeding / 77
2.9.4	Verhuur na inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming in de openbare registers / 77
2.10	Verhuur door voogd namens minderjarige, respectievelijk door curator namens curandus / 78
2.11	Contracteervrijheid van de verhuurder / 78
2.11.1	Algemeen / 78
2.11.2	Contracteervrijheid overheid / 79
2.11.3	Contracteervrijheid toegelaten instellingen / 80
2.11.4	Coöptatierecht; belangen zittende huurders / 85
3	Inhoud en uitvoering van de huurovereenkomst / 91
3.1	Algemeen / 91
3.2	Strijd met wet, goede zeden of openbare orde / 94
3.2.1	Algemeen / 94
3.2.2	Strijd met de goede zeden of de openbare orde (art. 3:40 lid 1 BW) / 95
3.2.3	Strijd met de Huisvestingswet (art. 7 Huisvw) / 96

3.2.4	Strijd met de Mededingingswet (art. 6 Mw) / 97
3.3	Algemene voorwaarden / 101
3.3.1	Wat zijn algemene voorwaarden? / 101
3.3.2	Gebondenheid aan algemene voorwaarden (als geheel) / 102
3.3.3	Vernietigbaarheid van concrete bedingen in algemene voorwaarden / 103
3.3.3.1	Algemeen / 103
3.3.3.2	Onredelijk bezwarende bedingen / 104
3.3.3.2.1	Algemeen / 104
3.3.3.2.2	Concrete bedingen in huurovereenkomsten: onredelijk bezwarend? / 106
3.3.3.3	Kennisnemingsvoorschriften / 110
3.3.4	Verhouding tussen art. 6:233 onder a BW en art. 6:248 lid 2 BW / 111
3.4	Beperkende werking van redelijkheid en billijkheid / 113
3.4.1	Algemeen / 113
3.4.2	Huurovereenkomsten waarbij de overheid contractspartij is / 116
3.4.3	Verhouding tussen art. 6:248 lid 2 BW en art. 6:233 onder a BW / 117
3.4.4	Verhouding tussen art. 6:248 lid 2 BW en art. 6:258 BW / 117
3.5	Onvoorziene omstandigheden / 117
3.5.1	Algemeen / 117
3.5.2	Onvoorziene omstandigheden / 119
3.5.3	Ingrijpendheid van de onvoorziene omstandigheden / 120
3.5.4	Omstandigheden mogen niet voor rekening komen van degene die zich erop beroept / 120
3.5.5	Mogelijkheden voor toepassing van art. 6:258 BW in het huurrecht / 120
3.5.6	Verhouding tussen art. 6:248 lid 2 BW en art. 6:258 BW / 124
4	Verplichtingen van de verhuurder / 127
4.1	Verplichtingen van de verhuurder en de gevolgen van tekortschieten / 127
4.1.1	Verplichtingen van de verhuurder – algemeen / 127
4.1.2	Bepalingen van semi-dwingend recht / 128
4.1.3	Huurder kan ook rechten ontlenuen aan andere regelingen / 129
4.1.4	Gevolgen van het tekortschieten van de verhuurder / 130
4.1.4.1	Aansprakelijkheid voor schade en ontbinding van de huurovereenkomst / 130
4.1.4.2	Verzuim, ingebrekestelling, onmogelijkheid van nakoming / 134
4.2	Ter beschikking stellen en laten van de verhuurde zaak (art. 7:203 BW) / 136
4.2.1	Algemeen / 136
4.2.2	Dubbele verhuur / 138
4.2.3	De staat waarin de verhuurde zaak ter beschikking moet worden gesteld / 140

- 4.2.4 Terbeschikkingstelling in de juiste staat bij aanvang van de huur – oplevering in de juiste staat aan het einde van de huur / 144
- 4.3 Het centrale begrip ‘gebrek’ (art. 7:204 lid 2 BW) / 145
 - 4.3.1 Introductie van het begrip ‘gebrek’ / 145
 - 4.3.2 De genotsverwachting van de huurder; contractuele invulling van het begrip ‘gebrek’ / 146
 - 4.3.2.1 Algemeen / 146
 - 4.3.2.2 Huur van woonruimte: ruimte voor contractuele invulling van het begrip ‘gebrek’? / 152
 - 4.3.2.2.1 De genotsverwachting in geval van huur van woonruimte / 152
 - 4.3.2.2.2 In beginsel geen contractuele invulling van het begrip ‘gebrek’ ten nadele van de huurder van woonruimte / 153
 - 4.3.2.2.3 Mankementen aan door de huurder (of diens voorganger) aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan de gehuurde woonruimte / 155
 - 4.3.3 Beperving van het genot van de gehuurde zaak / 160
 - 4.3.4 Verschillende soorten gebreken / 163
 - 4.3.4.1 Materiële onvolkomenheden van de gehuurde zaak / 163
 - 4.3.4.1.1 Algemeen / 163
 - 4.3.4.1.2 Aanwezigheid van asbest / 165
 - 4.3.4.1.3 Materiële onvolkomenheden ten gevolge van een van buiten komend evenement / 168
 - 4.3.4.2 Door overheidsmaatregel veroorzaakte stoornis in het huurgenot; ontbrekende vergunningen / 168
 - 4.3.4.3 Verhuurder brengt veranderingen aan de verhuurde zaak aan / 169
 - 4.3.4.4 Verhuurder maakt inbreuk op privacy huurder / 172
 - 4.3.4.5 Verhuurder veroorzaakt overlast, schade of risico voor huurder / 173
 - 4.3.4.6 Verhuurder van bedrijfsruimte ontplooit concurrerende activiteiten / 176
 - 4.3.4.7 Overige gebreken / 177
 - 4.3.5 Feitelijke stoornis in het huurgenot door derden; overlast / 178
 - 4.3.5.1 Feitelijke stoornis in het huurgenot door derden / 178
 - 4.3.5.2 Feitelijke stoornis in het huurgenot door derden tegenover wie de verhuurder maatregelen kan treffen om de stoornis te doen eindigen / 180
 - 4.3.5.3 Rechtspraak van de Hoge Raad inzake de verplichting van de verhuurder tot het bestrijden van overlast / 185
 - 4.3.5.4 ‘Rolverdeling’ tussen verhuurder en huurder die (zuiver) feitelijk in zijn huurgenot wordt gestoord door een derde / 186
 - 4.3.6 Bewering van recht zonder feitelijke stoornis / 189
 - 4.3.7 Verhouding tot art. 7:241 BW en art. 1 onder c UHW / 190
 - 4.3.8 Achtergrondartikelen / 191
 - 4.4 Verplichting om gebreken te verhelpen (art. 7:206 BW) / 191
 - 4.4.1 Inleiding / 191
 - 4.4.2 Verplichting tot onderhoud van de verhuurde zaak / 193

- 4.4.3 Optreden tegen andere huurders die de huurder feitelijk storen in zijn huurgenot / 194
 - 4.4.3.1 Algemeen / 194
 - 4.4.3.2 Hoe kan de verhuurder optreden tegen zijn huurder die overlast veroorzaakt? / 195
 - 4.4.3.3 Soms moet de verhuurder preventief optreden / 197
 - 4.4.4 Geen verplichting om te verhelpen als verhelpen onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen / 197
 - 4.4.5 Geen verplichting om te verhelpen ten aanzien van kleine herstellingen die voor rekening van de huurder komen en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder aansprakelijk is / 200
 - 4.4.6 Huurder kan bevorderen dat onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden door of op kosten van de verhuurder worden verricht / 201
 - 4.4.6.1 Algemeen / 201
 - 4.4.6.2 Huurder kan de gebreken zelf (laten) verhelpen op kosten van de verhuurder (art. 7:206 lid 3 BW) / 202
 - 4.4.7 Contractueel afwijken van art. 7:206 BW (art. 7:209 BW, art. 7:242 lid 1 BW, art. 7:206 lid 3 BW) / 205
 - 4.4.8 Aansluiting op art. 7:210 BW / 209
 - 4.5 Evenredige huurprijzvermindering (art. 7:207 BW) / 209
 - 4.5.1 Algemeen / 209
 - 4.5.2 Huurprijzvermindering op grond van ondervonden overlast / 210
 - 4.5.3 Vordering in rechte / 211
 - 4.5.4 Tijdstip waarop huurprijzvermindering kan ingaan; verhuurder moet op de hoogte zijn van het gebrek / 213
 - 4.5.5 In geval van huur van (niet-geliberaliseerde) woonruimte geldt een vervalttermijn (art. 7:257 lid 1 BW) / 214
 - 4.5.6 Huurder van (niet-geliberaliseerde) woonruimte kan soms kiezen tussen een gerechtelijke procedure en een huurcommissieprocedure / 215
 - 4.5.7 Contractueel afwijken van art. 7:207 BW (art. 7:209 BW en art. 7:242 lid 1 BW) / 217
 - 4.5.8 Aansluiting op art. 7:210 BW / 218
 - 4.6 Vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (art. 7:208 BW) / 219
 - 4.6.1 Algemeen / 219
 - 4.6.2 Verhouding tot art. 6:74 BW en art. 6:75 BW; stelplicht en bewijslast / 221
 - 4.6.3 Contractueel afwijken van art. 7:208 BW (art. 7:209 BW en art. 7:242 lid 1 BW) / 222
 - 4.7 Ontbinding als een gebrek dat de verhuurder niet hoeft te verhelpen het huurgenot geheel onmogelijk maakt (art. 7:210 BW) / 224

- 4.7.1 Algemeen / 224
- 4.7.2 Het huurgenot moet geheel onmogelijk zijn / 226
- 4.7.3 Buitengerechtelijke ontbinding / 226
- 4.7.4 Verplichting tot schadevergoeding omvat ook ontbindingsschade (art. 7:210 lid 2 BW) / 227
- 4.7.5 Toepasselijkheid van art. 6:265 BW (en art. 7:279 BW) als art. 7:210 BW niet van toepassing is / 227
- 4.8 Rechtsstoornis door derden (art. 7:211 BW) / 228
 - 4.8.1 Inleiding / 228
 - 4.8.2 Vergoeding van de kosten van de huurder / 229
 - 4.8.3 Dreigende feitelijke stoornis in het huurgenot / 229
 - 4.8.4 Verhouding hoofdverhuurder – onderhuurder / 230
- 4.9 Verplichting van de verhuurder van woonruimte in een gebouwde onroerende zaak om bepaalde energiebesparende voorzieningen aan te brengen (art. 7:243 BW) / 230
- 4.10 De positie van de verhuurder jegens derden die belang hebben bij de behoorlijke uitvoering van de huurovereenkomst / 231
- 4.11 Verplichting om een energieprestatiecertificaat (energielabel) te verstrekken / 233
- 5 Verplichtingen van de huurder / 237**
 - 5.1 Verplichtingen van de huurder en de gevolgen van tekortschieten / 237
 - 5.1.1 Verplichtingen van de huurder – algemeen / 237
 - 5.1.2 Gevolgen van het tekortschieten van de huurder / 238
 - 5.1.2.1 Algemeen / 238
 - 5.1.2.2 Schade aan de verhuurde zaak en de bewijsregel van art. 7:218 BW / 241
 - 5.1.2.2.1 Algemeen / 241
 - 5.1.2.2.2 Wat is schade aan de buitenzijde van het gehuurde? / 242
 - 5.1.2.2.3 Schade aan een verhuurd pand als gevolg van (rechtmatig) strafvorderlijk overheidsoptreden jegens de huurder / 243
 - 5.1.2.3 Beëindiging van de huurovereenkomst / 246
 - 5.1.2.3.1 Inleiding / 246
 - 5.1.2.3.2 Ontbinding van de huurovereenkomst / 247
 - 5.1.2.3.3 Opzegging van de huurovereenkomst / 255
 - 5.1.2.3.4 Kiezen voor ontbinding of voor opzegging? Uitvoerbaarheid bij voorraad / 256
 - 5.1.2.3.5 Voorlopige voorziening in spoedeisende zaken / 257
 - 5.1.2.3.6 Art. 3 Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind (IVRK) / 258
 - 5.1.2.4 Verzuim, ingebrekestelling, onmogelijkheid van nakoming / 259
 - 5.1.2.5 Aansprakelijkheid van de huurder voor gedragingen van derden / 262
 - 5.1.2.5.1 Inleiding / 262
 - 5.1.2.5.2 Derden die met goedvinden van de huurder het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden / 263

- 5.1.2.5.3 Kunnen gedragingen van ‘toegelaten’ derden een grond voor beëindiging van de huur opleveren? / 264
- 5.1.2.5.4 Aansprakelijkheid van de huurder voor door ‘toegelaten’ derde veroorzaakte overlast / 267
- 5.1.2.5.5 Aansprakelijkheid van de huurder voor door ‘toegelaten’ derde in het gehuurde gevestigde hennepkwekerij / 268
- 5.1.2.6 Boetebeding / 270
- 5.2 Tijdig voldoen van de tegenprestatie (art. 7:212 BW) / 272
 - 5.2.1 Algemeen / 272
 - 5.2.2 Opschorting van de nakoming van de verplichting tot betaling van de huurprijs / 278
 - 5.2.3 Verrekening / 282
- 5.3 Zich als een goed huurder gedragen ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak (art. 7:213 BW) / 285
 - 5.3.1 Inleiding / 285
 - 5.3.2 Verplichting tot gebruik van de gehuurde zaak? / 285
 - 5.3.2.1 Algemeen – exploitatieverplichting bij huur van bedrijfsruimte? / 285
 - 5.3.2.2 Verplichting tot feitelijk gebruik bij huur van woonruimte? / 291
 - 5.3.2.2.1 Algemeen / 291
 - 5.3.2.2.2 Hoofdverblijf / 293
 - 5.3.3 Zorgvuldig gebruik van het gehuurde / 298
 - 5.3.3.1 Algemeen / 298
 - 5.3.3.2 Geen overlast veroorzaken / 299
 - 5.3.3.3 Hennepteelt / 304
 - 5.3.3.4 Overige situaties; voorbeelden ontleend aan de rechtspraak / 308
 - 5.4 Gebruik van de zaak overeenkomstig de bestemming (art. 7:214 BW) / 312
 - 5.4.1 Algemeen / 312
 - 5.4.2 Stilzwijgende instemming van de verhuurder met een ander gebruik dan is overeengekomen? / 315
 - 5.4.3 Weigering toestemming tot een ander gebruik kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn / 318
 - 5.5 Verandering van inrichting of gedaante van het gehuurde; zelfwerkzaamheid huurder (art. 7:215 BW) / 319
 - 5.5.1 Inleiding / 319
 - 5.5.2 Verzoek om toestemming aan de verhuurder / 320
 - 5.5.3 Procedure ter verkrijging van rechterlijke machtiging / 324
 - 5.5.3.1 Huurder kan rechterlijke machtiging vorderen / 324
 - 5.5.3.2 Maatstaf voor toewijzing van de vordering / 325
 - 5.5.3.2.1 Algemeen / 325
 - 5.5.3.2.2 Zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder / 325
 - 5.5.3.2.3 Rechter kan voorwaarden verbinden aan de machtiging, een last opleggen en de huurprijs verhogen / 326
 - 5.5.4 Veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden / 328
 - 5.5.4.1 Algemeen / 328

- 5.5.4.2 Schotelantennes / 329
- 5.5.5 Grotendeels semi-dwingend recht; zelfwerkzaamheid aan de buitenzijde van gehuurde woonruimte / 336
- 5.5.6 Overgangsrecht / 337
- 5.5.7 Tekortschieten van de huurder bij het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen / 337
- 5.5.8 Achtergrondartikelen / 339
- 5.6 Verrichten van kleine herstellingen (art. 7:217 BW) / 340
- 5.6.1 Algemeen / 340
- 5.6.2 Huur van woonruimte: Besluit kleine herstellingen / 342
- 5.7 Gelegenheid geven tot het verrichten van dringende werkzaamheden (art. 7:220 lid 1 BW) / 348
- 5.7.1 Inleiding / 348
- 5.7.2 Dringende werkzaamheden / 349
- 5.7.3 Verhuurder wil dringende werkzaamheden uitvoeren in het kader van renovatie / 351
- 5.7.4 Omvang gedoogplicht / 352
- 5.7.5 Aanspraken op huurprijsvermindering, ontbinding en schadevergoeding / 353
- 5.7.6 Art. 7:220 BW is niet van dwingend recht / 355
- 5.7.7 Achtergrondartikelen / 355
- 5.8 Gelegenheid geven tot renovatie (art. 7:220 lid 2-7 BW) / 355
- 5.8.1 Wettelijk kader / 355
- 5.8.2 Wat is renovatie? / 356
- 5.8.3 Met voortzetting van de huurovereenkomst / 357
- 5.8.4 Verhuurder moet huurder schriftelijk een redelijk renovatievoorstel doen / 360
- 5.8.5 Huurder stemt niet in met het renovatievoorstel / 362
- 5.8.5.1 Algemeen / 362
- 5.8.5.2 Complexgewijze renovatie / 364
- 5.8.5.2.1 Inleiding / 364
- 5.8.5.2.2 Minimaal 70% van de huurders stemt in met het renovatievoorstel / 365
- 5.8.5.2.3 Minder dan 70% van de huurders stemt in met het renovatievoorstel / 367
- 5.8.5.2.4 Intrekking renovatievoorstel mogelijk als rechter het jegens één of meer huurders niet redelijk acht? / 367
- 5.8.6 Aanspraken op huurprijsvermindering, ontbinding en schadevergoeding / 368
- 5.8.6.1 Algemeen / 368
- 5.8.6.2 Verhuiskostenvergoeding / 369
- 5.8.7 Verhuurder mag de huurovereenkomst ook opzeggen / 373
- 5.8.8 Art. 7:220 BW is niet van dwingend recht / 375
- 5.8.9 Overgangsrecht / 376
- 5.8.10 Aansluiting op art. 7:255 BW / 377
- 5.8.11 Achtergrondliteratuur / 377

- 5.9 Ingebruikgeving van het gehuurde aan een ander (art. 7:221 BW en art. 7:244 BW) / 378
 - 5.9.1 Inleiding / 378
 - 5.9.2 Redelijke bezwaren van de verhuurder tegen ingebruikgeving aan een ander / 380
 - 5.9.3 Ingebruikgeving van woonruimte aan een ander / 381
 - 5.9.4 Geen (semi-)dwingend recht / 382
 - 5.9.5 Gevolgen van verboden ingebruikgeving aan een ander / 384
 - 5.9.5.1 Algemeen / 384
 - 5.9.5.2 Schadevergoeding na verboden onderverhuur van woonruimte – winstafdracht / 384
 - 5.9.5.3 Beëindiging huurovereenkomst / 388
 - 5.9.5.4 Verhouding hoofdverhuurder – onderhuurder tijdens de looptijd van de hoofdhuur / 389
 - 5.9.6 Einde hoofdhuur – consequenties voor onderhuur / 390
 - 5.9.6.1 Algemeen / 390
 - 5.9.6.2 Einde hoofdhuur leidt soms tot einde onderhuur / 391
 - 5.9.6.3 Schadeplichtigheid hoofdhuurder jegens onderhuurder / 392
 - 5.9.6.4 Slotopmerkingen / 394
 - 5.9.7 Aansluiting op art. 7:269 BW / 394
 - 5.9.8 Aansprakelijkheid hoofdhuurder voor door onderhuurders en andere gebruikers veroorzaakte schade aan het gehuurde / 395
 - 5.9.9 Onderverhuur in de vorm van ‘hospita-verhuur’ (art. 7:232 lid 3 BW) / 395
 - 5.9.10 Overgangsrecht / 396
 - 5.9.11 Achtergrondartikelen / 396
- 5.10 Oplevering in de juiste staat bij het einde van de huur (art. 7:224 BW) / 396
 - 5.10.1 Inleiding / 396
 - 5.10.2 Staat waarin het gehuurde moet worden opgeleverd / 397
 - 5.10.2.1 Algemeen / 397
 - 5.10.2.2 Door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen / 399
 - 5.10.2.2.1 Inleiding / 399
 - 5.10.2.2.2 Geoorloofde veranderingen en toevoegingen / 399
 - 5.10.2.2.3 Ongeoorloofde veranderingen en toevoegingen / 400
 - 5.10.2.3 Door vorige huurder(s) aangebrachte veranderingen en toevoegingen; overnameverklaringen / 401
 - 5.10.2.3.1 Inleiding / 401
 - 5.10.2.3.2 Overnameverklaring – schuldovername / 401
 - 5.10.2.4 Bewijslastverdeling bij schade aan het gehuurde / 404
 - 5.10.3 Opleveringsprocedure; betekenis voorinspectie / 406
 - 5.10.3.1 Inleiding / 406
 - 5.10.3.2 Voor aansprakelijkheid wegens niet-correcte oplevering is geen ingebrekestelling vereist / 406
 - 5.10.3.3 Betekenis voorinspectie – arrest Van der Meer/Beter Wonen / 407

- 5.10.3.4 Verloop van de opleveringsprocedure / 409
- 5.10.3.5 Vergoeding van (huurdervings)schade ten gevolge van te late oplevering / 413
- 5.10.3.6 Geen aanspraak op abstract berekende schadevergoeding / 413
- 5.10.4 Oplevering (mede) door een ander dan de oorspronkelijke contractspartij / 415
 - 5.10.4.1 Inleiding / 415
 - 5.10.4.2 Oplevering bij (wettelijke) medehuur van woonruimte en na het eindigen van medehuurerschap / 415
 - 5.10.4.3 Oplevering na overlijden van de huurder van woonruimte / 417
 - 5.10.4.4 Oplevering na woningruil en indeplaatsstelling / 419
 - 5.10.4.5 Oplevering door voormalige onderhuurder van een zelfstandige woning na het eindigen van de hoofdhuur / 420
- 5.10.5 Overgangsrecht / 420
- 5.10.6 Achtergrondartikelen / 421
- 5.11 Meldingsverplichting als de gehuurde zaak gebreken heeft, als derden de huurder in zijn genot storen of als derden enig recht op de zaak beweren (art. 7:222 BW) / 421
- 5.12 Gelegenheid geven tot bezichtiging (art. 7:223 BW) / 423

- 6 Overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaak / 425**
 - 6.1 Bescherming tegen rechtsopvolging aan verhuurderszijde / 425
 - 6.1.1 Inleiding / 425
 - 6.1.2 Overdracht, ‘economische eigendomsoverdracht’ en contractsoverneming / 426
 - 6.1.3 Vestiging of overdracht van beperkte rechten op de verhuurde zaak / 428
 - 6.1.4 Belang van het tijdstip waarop de huurovereenkomst is gesloten / 430
 - 6.1.4.1 Algemeen / 430
 - 6.1.4.2 Betekenis van art. 7:3 BW / 430
 - 6.1.4.3 Betekenis van art. 3:36 BW / 432
 - 6.1.5 Overdracht door schuldeiser van de verhuurder gelijkgesteld met overdracht door verhuurder zelf / 432
 - 6.1.6 Opvolging in welke rechten en verplichtingen jegens de huurder? / 433
 - 6.1.6.1 Inleiding / 433
 - 6.1.6.2 Tevoren reeds opeisbare rechten en verplichtingen / 434
 - 6.1.6.3 Bedingen die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een tegenprestatie / 437
 - 6.1.6.3.1 Inleiding / 437
 - 6.1.6.3.2 Voorbeelden van rechten en verplichtingen die wél overgaan op de nieuwe verhuurder / 439
 - 6.1.6.3.3 Voorbeelden van rechten en verplichtingen die níet overgaan op de nieuwe verhuurder / 440

- 6.1.6.3.4 Koopoptie / 441
- 6.1.6.3.5 Huuroptie ten behoeve van een derde / 443
- 6.1.6.3.6 Coöptatierecht / 443
- 6.1.6.3.7 Bevoegdheid van de huurder tot verrekening / 444
- 6.1.6.3.8 Voor de huurbetaling verleende borgtocht / 444
- 6.1.6.4 Gebondenheid aan afspraken die de nieuwe verhuurder niet kende / 445
 - 6.1.6.4.1 Algemeen / 445
 - 6.1.6.4.2 Betekenis van art. 3:36 BW / 446
- 6.1.7 Dwingend of regelend recht? / 448
- 6.1.8 Aansluiting op art. 7:274 lid 5 onder b BW en op art. 7:296 lid 2 BW / 448
- 6.1.9 Vestiging of overdracht van ‘overige’ beperkte rechten (art. 7:227 BW) / 449
- 6.1.10 Achtergrondliteratuur / 449

- 7 Eindigen van de huur, wegneemrecht en voortgezet gebruik / 451**
 - 7.1 Eindigen van de huur op grond van art. 7:228 BW / 451
 - 7.1.1 Algemeen / 451
 - 7.1.2 Beëindiging van de huur van ligplaatsen voor woonschepen / 453
 - 7.2 Overlijden van huurder of verhuurder (art. 7:229 BW) / 454
 - 7.2.1 Voortzetting van de huur na overlijden van een contractspartij / 454
 - 7.2.2 Toedeling van rechten en verplichtingen van de overleden huurder aan een of meer van de erfgenamen / 455
 - 7.2.3 Regelend of dwingend recht? / 456
 - 7.2.4 Overgangsrecht / 457
 - 7.3 Huur van een gebouwde onroerende zaak: in beginsel geen buitengerechtigde ontbinding door de verhuurder (art. 7:231 BW) / 458
 - 7.3.1 Hoofdregel / 458
 - 7.3.2 Uitzondering 1: Sluiting van het gehuurde op last van burgemeester (en wethouders) (art. 7:231 lid 2 BW) / 459
 - 7.3.3 Uitzondering 2: Gebrek dat verhuurder niet hoeft te verhelpen maakt huurgenot geheel onmogelijk (art. 7:210 BW) / 461
 - 7.3.4 Regelend of dwingend recht? / 462
 - 7.4 Het wegneemrecht van de huurder (art. 7:216 BW) / 462
 - 7.4.1 Algemeen / 462
 - 7.4.2 Uitoefening wegneemrecht tegenover hypotheekhouder en veilingkoper? / 464
 - 7.4.3 Kan het wegneemrecht overgaan op de opvolgende huurder? / 466
 - 7.4.4 Schadevergoeding ter zake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen die niet ongedaan worden gemaakt (art. 7:216 lid 3 BW) / 468
 - 7.4.5 Regelend of dwingend recht? / 471
 - 7.4.6 Achtergrondartikelen / 472

- 7.5 Voortgezet gebruik na het einde van de huurovereenkomst / 472
- 7.5.1 Met goedvinden van de verhuurder; stilzwijgende verlenging (art. 7:230 BW) / 472
 - 7.5.1.1 Algemeen / 472
 - 7.5.1.2 Met goedvinden van de verhuurder / 473
 - 7.5.1.3 Tenzij van een andere bedoeling blijkt / 474
 - 7.5.1.4 Complicaties bij huur van woonruimte voor telkens bepaalde tijd / 476
- 7.5.2 Onrechtmatig voortgezet gebruik (art. 7:225 BW) / 480
 - 7.5.2.1 Inleiding / 480
 - 7.5.2.2 Huurder houdt het gehuurde onrechtmatig onder zich / 481
- 8 Faillissement, surseance van betaling, schuldsanering en huur / 483**
- 8.1 Beëindiging van de huur in verband met faillissement of surseance van betaling / 483
 - 8.1.1 Algemeen / 483
 - 8.1.2 Beperking van de opzeggingsbevoegdheid van de verhuurder in geval van faillissement / 487
 - 8.1.2.1 Algemeen / 487
 - 8.1.2.2 Opzeggingsbevoegdheid en indeplaatsstelling / 487
 - 8.1.3 Vernietiging faillietverklaring na huuropzegging / 490
 - 8.1.4 Huuropzegging door verhuurder tijdens afkoelingsperiode / 491
 - 8.1.5 De positie van de partner van de failliete huurder van woonruimte / 492
 - 8.1.6 Verhouding tussen art. 39 Fw en de huuropzeggings- en huurbeschermingsbepalingen die gelden voor huur van woonruimte en huur van middenstandsbedrijfsruimte / 493
 - 8.1.7 Verhouding tussen art. 39 Fw en de ontruimingsbescherming op grond van art. 7:230a BW / 494
 - 8.1.8 Vergoeding van huurdervingsschade na voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst in verband met faillissement of surseance van betaling? / 494
 - 8.1.9 Oplevering in geval van faillissement van de huurder: ontruimingskosten boedelkosten? / 496
 - 8.1.10 Verrekening en faillissement / 498
- 8.2 Schuldsanering en huur / 499
 - 8.2.1 Beëindiging van de huur in verband met schuldsanering huurder / 499
 - 8.2.2 Dreigende ontruiming vóór uitspraak inhoudende toepassing schuldsaneringsregeling: voorlopige voorziening / 501
 - 8.2.3 Betaling van de huurprijs na toepassing van de schuldsaneringsregeling / 504
 - 8.2.4 Achtergrondliteratuur / 505
- 8.3 Toepasselijkheid art. 7:269 BW na beëindiging van de hoofdhuur in verband met faillissement, surseance van betaling of schuldsanering? / 505

9	Huur en burendrecht / 507
9.1	Algemeen / 507
9.2	Door huurder tegen burend ingestelde vordering / 507
9.3	Door burend tegen huurder ingestelde vordering / 508
9.4	Nadere uitwerking voor concrete wettelijke bepalingen / 509
9.5	Achtergrondartikelen / 512

	Lijst van verkort aangehaalde literatuur / 513
--	---

	Jurisprudentieregister / 517
--	-------------------------------------

	Trefwoordenregister / 551
--	----------------------------------