

VOORWOORD

Bij de achtste druk

Niet alleen het huurrecht blijft in beweging, voor de samenstellers van Tekst & Commentaar Huurrecht geldt dat ook. Renate Dozy, auteur en redacteur van het eerste uur, is als auteur opgevolgd door Jurjen Tuinman. De redactie wordt nu gevormd door ondergetekenden.

Alle teksten van de serie worden regelmatig digitaal geactualiseerd. Daarnaast is deze achtste druk van Tekst & Commentaar Huurrecht op veel onderdelen grondig bijgewerkt, zoals de algemene bepalingen van de artikelen 7:201 – 231 waaronder de gebrekenregeling. De regelgeving voor huurprijzen van niet-geliberaliseerde woonruimte blijft complex en gedetailleerd. Dat vormt reden om in deze druk de huurprijsbepalingen voor woonruimte niet alleen in het BW, maar ook in de UHW grondig van commentaar te voorzien, inclusief de regeling ter zake van de energieprestatievergoeding en de aanstaande invoering van de Wet tot wijziging van de UHW. Laatstgenoemde wet houdt een verdere modernisering van de huurcommissie en de introductie van een verhuurbedrijdrage ter bekostiging van de huurcommissie in.

Als bijlagen zijn alle relevante huurrechtelijke besluiten en regelingen opgenomen, voorzien van een verwijzing naar elders in de uitgave opgenomen commentaar: het Besluit Gebreken, het Besluit Kleine Herstellingen, het Besluit Servicekosten, het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit energieprestatievergoeding huur en de daarbij behorende regelingen. De Leegstandwet vormt eveneens een bijlage en is van commentaar voorzien. Hoewel na de invoering per 1 augustus 2003 van Titel 7.4 BW steeds minder relevant, zijn ook de BW-bepalingen van boek 7A BW (oud) (artikelen 1583-1636b), de Huurwet en de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) nog opgenomen.

In deze editie zijn rechtspraak en wetswijzigingen tot en met 1 juli 2018 verwerkt, naast de bovengenoemde wijzigingen van de UHW, die naar verwachting per 1 januari 2019 ingaan. Volgens de vertrouwde Tekst & Commentaar-formule wordt beknopt en eenvoudig hanteerbaar uitleg geleverd: per artikel en rubrieksgewijs met verwijzing naar wetsgeschiedenis en rechtspraak. De nadruk ligt op rechtspraak van de Hoge Raad, maar ook Europese jurisprudentie en relevante actuele uitspraken van Nederlandse feitenrechtters worden vermeld. Verdere verdieping is te vinden in de handboeken, zoals in de recent vernieuwde Asser/Rossel & Heisterkamp, in de Groene Serie Huurrecht met meer lagere jurisprudentie en literatuurverwijzingen en in de gespecialiseerde tijdschriften voor huurrecht, zoals WR, Tijdschrift voor Huurrecht en TvHB.

Hoewel aan deze uitgave grote zorg is besteed, kunnen bij het gebruik daarvan fouten en/of tekortkomingen aan het licht komen. Redactie en uitgever stellen het zeer op prijs indien de gebruiker hen van gebleken onnauwkeurigheden op de hoogte brengt. Ook overigens houden zij zich aanbevolen voor suggesties die de bruikbaarheid van deze uitgave kunnen verhogen.

U kunt schrijven naar de uitgever, Postbus 23, 7400 GA Deventer, of mailen naar TekstCommentaar@wolterskluwer.com. Voor het laatste nieuws over Tekst & Commentaar kunt u [@TekstCommentaar](https://twitter.com/TekstCommentaar) volgen op Twitter.

juli 2018

F. van der Hoek

Y.A.M. Jacobs

H.J. Rossel

TITEL 4

Huur

[Inleidende opmerkingen]

1. Algemeen. De huurrechtelijke bepalingen in het BW hebben in de afgelopen decennia regelmatig wijzigingen ondergaan – eigen aan een rechtsgebied met soms sterk botsende belangen en wisselende maatschappelijke inzichten. Met de invoering van Titel 7.4 per 1 augustus 2003 (*Stb.* 2003, 230) zijn de uiteenlopende regelingen op het terrein van het huurrecht samengevoegd en is een nieuwe indeling gemaakt. Ook vond op enkele punten codificatie van rechtspraak plaats, zoals in de gebrekenregeling van art. 7:204-210. Veranderingen nadien hadden vooral betrekking op het woonruimterecht, zoals het huurprijzenrecht, de beperking van de opzeggingsbescherming voor bepaalde categorieën huurders en de invoering van de kortdurende huur.

2. Indeling en opbouw titel 7.4. Algemene bepalingen. De algemene bepalingen zijn neergelegd in afdeling 1-4 (art. 7:201-7:231) en gelden in beginsel voor alle huurovereenkomsten, tenzij de inhoud of strekking zich daartegen verzet (zie bijvoorbeeld art. 7:223 dat enkel ziet op verhuur van onroerende zaken). **Woonruimtebepalingen.** De bijzondere regels die, naast de algemene bepalingen, voor huur van woonruimte in de zin van art. 7:232 gelden, zijn geplaatst in afdeling 5 (art. 7:232-7:282). **Bedrijfsruimtebepalingen.** Voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 geldt, naast de algemene bepalingen, de speciale regeling in afdeling 6 (art. 7:290-7:310). **Overige huurcategorieën.** Voor huur van gebouwde onroerende zaken die niet onder de kwalificatie van woonruimte of 290-bedrijfsruimte vallen, geldt de speciale regeling inzake ontruimingsbescherming van art. 7:230a (opgenomen in afdeling 4). Als deze zaken zijn verhuurd als (niet-290-) bedrijfsruimte zijn ook enige bijzondere bepalingen uit afdeling 6 van toepassing (art. 7:305, 7:309 en 7:310).

3. De algemene bepalingen (art. 7:201-231). De algemene bepalingen hebben een overzichtelijke indeling. In afdeling 1 zijn de definities opgenomen. De rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder zijn gerangschikt in afdeling 2 en afdeling 3. De bepalingen inzake de overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaak en inzake het eindigen van de huur zijn opgenomen in afdeling 4. Een bijzonderheid in die afdeling is art. 7:230a, dat geldt voor huur van gebouwde onroerende zaken die geen woonruimte (art. 7:232) of bedrijfsruimte (art. 7:290 lid 2) zijn.

4. De woonruimtebepalingen (art. 7:232-282). De woonruimteregeling in afdeling 5 is van toepassing op woonruimte in de zin van art. 7:232 en bevat op veel onderdelen (semi-)dwingend recht. In onderafdeling 1 (art. 7:232-245) zijn algemene bepalingen en definities opgenomen. Onderafdeling 2 (art. 7:246-257) bevat het materiële huurprijzenrecht. De – in deze druk voor het eerst van commentaar voorziene – Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bevat een nadere, gedetailleerde, regeling inzake huurprijzen en verwante vergoedingen. In onderafdeling 3 (art. 7:266-270) zijn de regels neergelegd die gelden voor derden die (aan huurderszijde) betrokken zijn bij huur van woonruimte, zoals de medehuurder en de onderhuurder. Onderafdeling 4 (art. 7:271-282) ten slotte voorziet in specifieke regelingen voor de beëindiging van de huur van woonruimte.

5. De bedrijfsruimtebepalingen (art. 290-310). De regeling voor bedrijfsruimte in afdeling 6 geldt voor 'middenstands'-bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 lid 2. De bepalingen in art. 7:305, 7:309 en 7:310 zijn ook van toepassing op de huur van gebouwde onroerende zaken die zijn verhuurd als bedrijfsruimte die niet valt onder de omschrijving van art. 7:290 lid 2 (waarop art. 7:230a van toepassing is).

6. Dwingend recht. Veel huurrechtelijke bepalingen bevatten (semi-)dwingend recht, hetzij ten gunste van de huurder, hetzij voor beide partijen. Zie in het algemeen deel art. 7:206 lid 3 en art. 7:209 (verplichtingen verhuurder), art. 7:215 lid 6 (verplichtingen huurder), art. 7:226 lid 4 (overgang van de huur) en art. 7:231 lid 3 (ontbinding huur gebouwde onroerende zaken). Een aanzienlijk deel van de algemene huurbepalingen is voor woonruimte van semi-dwingend recht (zie art. 7:242) en ook de bijzondere woonruimtebepalingen in afdeling 7.4.5 zijn vrijwel geheel van (semi)dwingend recht. Zie voor de huurprijsbepalingen in onderafdeling 2 expliciet art. 7:265 (dwingend recht, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit) en voor de huurbeëindigingsregeling art. 7:271 lid 7. Zie voorts *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 6 en 9, in het bijzonder van belang voor de bepalingen in onderafdeling 7.4.3 (medehuur en onderhuur). De wettelijke bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte zijn ook semi-dwingend (zie art. 7:291 lid 1); daarbij gaat het onder meer om de regeling van de huurtermijnen in art. 7:292, de wijziging van lopende huurprijzen in art. 7:303 e.v. en de opzeggingsbepalingen in art. 7:293 e.v. Niet in afdeling 7.4.6 geregelde elementen van de huurovereenkomst zijn dikwijls vrij overeen te komen. Bovendien kan onder voorwaarden op grond van art. 7:291 goedkeuring van (ten nadele van de huurder) van afdeling 7.4.6 afwijkende bedingen worden verkregen. **Vernietigbaarheid.** In veel gevallen is gekozen voor de constructie dat 'niet ten nadele van de huurder' mag worden afgeweken (zie onder meer art. 7:206 lid 3, art. 7:209, art. 7:215 lid 6, art. 7:231 lid 3, art. 7:240, 7:241, 7:242, 7:243, 7:268 lid 7, 7:270 lid 3, art. 7:282 en 7:291 lid 1). Een beding in de huurovereenkomst dat daarmee in strijd is, is geldig zolang de huurder geen beroep op de vernietigbaarheid van het beding doet. **Nietigheid.** In sommige gevallen is gekozen voor nietigheid en bestaat grond voor ambtshalve rechterlijke toetsing (zie onder meer art. 7:226 lid 4, art. 7:251, 7:264).

7. Verhouding tot de Boeken 3 en 6 BW. Uit het stelsel en de opbouw van het BW volgt dat de algemene vermogensrechtelijke en verbintenisrechtelijke regels uit de Boeken 3 en 6 BW, op de huurovereenkomst van toepassing zijn, en daarnaast de bijzondere (huur) regels van Titel 7.4. Het systeem van de gelaagde structuur van het BW brengt met zich dat onder meer de (gewone) regels over de totstandkoming van overeenkomsten, de wilsgebreken, de algemene voorwaarden, verzuim en de opschortingsrechten ook voor huur gelden, evenals – in beginsel – de mogelijkheid van toepassing van de redelijkheid en billijkheid als dwingend recht teveel knelt. Zie ook art. 7:205. Indien en voor zover er wordt afgeweken van het algemene recht, blijkt dit doorgaans uit de desbetreffende huurbepaling. Zie bijvoorbeeld art. 7:231 lid 1: ontbinding op initiatief van de verhuurder kan slechts door de rechter geschieden en buitengerechtelijke ontbinding ex art. 6:267 lid 1 is alleen mogelijk in de door lid 2 van art. 7:231 en art. 7:210 bestreken situaties.

AFDELING 1

Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling en de afdelingen 2–4 van toepassing, voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.

3. De pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Wat is huur?]

1. **Algemeen.** Dit artikel geeft de wettelijke definitie van huur. Als een overeenkomst hieraan beantwoordt (en dus als huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 kan worden gekwalificeerd), dan gelden niet alleen de algemene vermogensrechtelijke bepalingen in Boek 3 en 6 BW, maar daarnaast ook de onderhavige titel die de huurder van woon- en bedrijfsruimte een vergaande huur(prijs)bescherming biedt en voor de verhuurder veel dwingend recht bevat. De belangen van betrokken partijen zijn daarom groot als het gaat om de vraag of er al dan niet sprake is van huur. **Totstandkoming van de huurovereenkomst.** Voor de totstandkoming, inhoud en uitvoering van de huur als overeenkomst gelden de algemene vermogensrechtelijke bepalingen in Boek 3 en 6 BW. Wilsovereenstemming (art. 3:33 en 3:35) doet een huurovereenkomst ontstaan en er gelden geen aanvullende vormvereisten, zoals een schriftelijkheidsvereiste. Zie Hof 's-Hertogenbosch 17 mei 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:149 (cassatieberoep verworpen in HR 13 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA1535 (art. 81 RO)), waarin door het Hof kort gezegd wordt bevestigd dat aan de hand van de regels van afdeling 2 van Titel 5 van Boek 6 BW vastgesteld moet worden of door aanbod en aanvaarding een voldoende bepaalde overeenkomst tot stand is gekomen. Zie ook Hof Amsterdam 8 juli 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AT9996, WR 2005/72 en Hof Den Haag 24 februari 2009, ECLI:NL:GHSGR:BH6977, waaruit volgt dat door aanvaarding (op hoofdlijnen) van een concepthuurovereenkomst of een zogenaamde letter of intent reeds een bindende huurovereenkomst tot stand kan komen. In verband met de strekking van de huurrechtbepalingen (bescherming) leidt overeenstemming over de essentialia van huur al snel tot een bindende huurovereenkomst. De eventuele **onbevoegdheid tot verhuur** van de verhuurder (bijvoorbeeld omdat de verhuurder geen eigenaar is) tast de totstandkoming van een huurovereenkomst niet aan; zie HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284. Voor de situatie waarin een tussenpersoon onbevoegdlijk in naam van een ander een huurovereenkomst is aangegaan, volgt uit HR 26 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF9414 (*Regiopolitie Gelderland Zuid/Hovax*) dat aan de hand van de omstandigheden van het concrete geval moet worden vastgesteld of een partij bij het aangaan van een huurovereenkomst er redelijkerwijs op mocht vertrouwen dat een toereikende volmacht was verleend aan een tussenpersoon om in naam van een ander een huurovereenkomst aan te gaan, waarbij vereist is dat een toedoen van de ander dat vertrouwen moet hebben opgewekt of versterkt (vgl. art. 3:61 lid 2).

2. Definitie huurovereenkomst (lid 1). a. **Essentialia huur.** De kenmerken van huur zijn het verschaffen van het gebruik van een zaak door de verhuurder en het verrichten van een tegenprestatie hiervoor door de huurder. Lid 1 bevat geen zogenaamde strekkingsbepaling of absorptiebepaling bij huurovereenkomsten met een gemengd karakter (zoals bij de arbeidsovereenkomst in art. 7:610 lid 2). Ontbreekt één van de essentialia 'gebruik' of 'tegenprestatie' dan is er geen sprake van huur, maar van een ander soort overeenkomst. In het algemeen geldt voor beide essentialia die de prestaties van partijen (verhuurder en huurder) weergeven, dat zij 'voldoende bepaalbaar' moeten zijn in de zin van art. 6:227. **Uitleg.** Bij de uitleg van de huurovereenkomst – en dus ook van de elementen 'gebruik' en 'tegenprestatie' – komt het niet aan op de letterlijke omschrijving (of kwalificatie) van het gebruik in de overeenkomst, maar op de zin die partijen gegeven de omstandigheden aan de desbetreffende bepalingen omtrent het 'gebruik' of de 'tegenprestatie' redelijkerwijs mochten toekennen (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158, NJ 1981/635 (*Haviltex*)). Bij de uitleg van het element 'gebruik' speelt onder andere een rol de beschermende strekking van de huurwetgeving en wat in zijn algemeenheid (wezenlijk) onderdeel uitmaakt van het te verschaffen huurgenot (zie HR 29 mei 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7356 (*Plak/Plak*) over de vraag of de op zolder aanwezige douche-ruimte, ten aanzien waarvan volgens de verhuurder geen huurrecht, maar slechts een gebruiksrecht bestond, onderdeel uitmaakt van het gehuurde). **Naamgeving overeenkomst niet bepalend.** Een oude vuistregel is dat de naam die partijen aan de overeenkomst geven niet bepalend is voor de kwalificatie 'huur', maar de inhoud van die overeenkomst, ook al hebben partijen het bij die inhoud behorende karakter van de overeenkomst niet onderkend (zie HR 6 maart 1964, NJ 1964/215). Zo zullen veel lease-overeenkomsten en stallingsovereenkomsten als gewone huurovereenkomsten moeten worden gekwalificeerd, terwijl andere overeenkomsten die op het eerste gezicht voor huur doorgaan, nader beschouwd een publiekrechtelijke of zakenrechtelijke rechtsverhouding of bruikleen betreffen. Neem HR 31 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2267, NJ 1998/545 (*Vishuisjes*) waarin sprake was van een publiekrechtelijke rechtsverhouding tot uitgifte van een onroerende zaak (de zogeheten 'vishuisjes') tegenover betalingen die gebaseerd waren op gemeentelijke regelingen en dus was geen sprake van privaatrechtelijk gebruik tegenover een tegenprestatie ex art. 7:201. Zie ook Hof Amsterdam 18 mei 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BM6120 waar het convenant tussen een gemeente en een stichting omtrent het gebruik van een sporthal als een 'subsidiërelatie' (ex art. 4:21 lid 1 Awb) werd gekwalificeerd en niet als huurovereenkomst. Voor de keuzemogelijkheid tussen het zakelijk recht van gebruik en bewoning (ex art. 3:226) en een huurovereenkomst betreffende woonruimte, zie de conclusie van A-G Wuisman bij HR 11 september 2009, ECLI:NL:PHR:2009:BI6321 (art. 81 RO). In het geval een overeenkomst kenmerken van huur vertoont, maar gereede twijfel kan bestaan of het om een huurovereenkomst gaat, dient aan de hand van de maatstaf uit het *Timeshare*-arrest (HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673) beoordeeld te worden of de overeenkomst 'in zijn geheel' als huurovereenkomst beschouwd kan worden. Deze maatstaf houdt in dat niet beslissend is of de overeenkomst elementen bevat op grond waarvan op zichzelf voldaan is aan de omschrijving van huur, maar of in de gegeven omstandigheden, gelet op het hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat de overeenkomst in zijn geheel als huurovereenkomst kan worden aangemerkt. **Gemengde overeenkomsten.** Als een overeenkomst naast de essentialia van huur, tevens kenmerken vertoont van een andere,

in de wet geregelde (bijzondere) overeenkomst, en de inhoud en strekking van de overeenkomst niet van diert aard zijn om deze in zijn geheel ofwel als een huurovereenkomst, ofwel als een ander soort (bijzondere) overeenkomst te beschouwen, dan hebben we te maken met een 'gemengde overeenkomst'. In dat geval dient eerst onderzocht te worden of de overeenkomst op basis van de verschillende regimes gesplitst kan worden in twee of meer onafhankelijke overeenkomsten (zie HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405 (*Kasteel Groeneveld*); zie voor een voorbeeld van splitsing HR 26 februari 1993, NJ 1993/581 (*Kasteel Hoensbroek*)). Als dat niet mogelijk is, is art. 6:215 van toepassing op de gemengde overeenkomst. Uit de tekst van art. 6:215 lijkt te volgen dat het moet gaan om een gemengde overeenkomst van twee (of meer) in de wet benoemde overeenkomsten. De wetgever heeft er echter op gewezen dat (ex art. 6:216) art. 6:215 in beginsel ook van toepassing is als sprake is van een gemengde overeenkomst met een onbenoemde overeenkomst (*Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 8). Net zoals bij art. 7A:1624 BW (oud) het geval was, geeft art. 6:215 als hoofdregel dat bij een gemengde overeenkomst de verschillende regelingen náást elkaar (cumulatief) van toepassing zijn, tenzij deze regelingen niet met elkaar verenigbaar zijn of de strekking van de bepalingen in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing van één van de regelingen verzet. Als deze uitzondering zich voordoet, krijgt het huurrecht echter niet in beginsel voorrang (hetgeen wél ex art. 7A:1624 BW (oud) het geval was), maar dient door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepaling in het concrete geval moet prevaleren. In voorkomende gevallen kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend recht buiten toepassing worden gelaten. Hoewel voor strijd tussen een dwingendrechtelijke en een niet-dwingendrechtelijke regeling geen principiële uitzondering is gemaakt, wordt in de wetsgeschiedenis wel opgemerkt dat het zelden het geval zal zijn dat het dwingend recht dan niet moet worden toegepast (zie *Parl. Gesch. Boek 6*, p. 871 en *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 8). HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405 (*Kasteel Groeneveld*) betrof de kwalificatie van een overeenkomst voor het verrichten van o.a. cateringdiensten, de exploitatie van een restaurant en banquetactiviteiten in een kasteel van de Staat en in het verlengde daarvan de vraag of deze overeenkomst rechtsgeldig was opgezegd. Het ging om een gemengde overeenkomst, die voldeed aan de kenmerken van opdracht (art. 7:401) en van huur van 290-bedrijfsruimte. De dwingendrechtelijke opzeggingsregels die gelden voor 290-bedrijfsruimte zijn onverenigbaar met de regels voor opzegging van een overeenkomst van opdracht. Het Hof had geoordeeld dat in dit concrete geval het verlenen van cateringdiensten zodanig centraal stond en overheerste dat de regels voor opzegging van de overeenkomst van opdracht toegepast dienden te worden, welk oordeel volgens de Hoge Raad geen blijk gaf van een onjuiste rechtsopvatting en toereikend was gemotiveerd. Zie over de problematiek van gemengde overeenkomsten en over de verhouding van de 'zodanig overheersen'-maatstaf om te bepalen welke opzeggingsbepaling moet worden toegepast tot de maatstaf van het *Timeshare*-arrest (HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673) de conclusie van A-G Wissink voor het arrest *Kasteel Groeneveld* (ECLI:NL:PHR:2016:1328). Zie verder over dit onderwerp F.C. Borst, 'Gemengde overeenkomsten met een huurelement', *WR* 2017/113. Voor gemengde huurovereenkomsten – waarbij de huurovereenkomst betrekking heeft op een combinatie van woonruimte, 290-bedrijfsruimte en/of 230a-bedrijfsruimte – wordt verwezen naar art. 7:230a, aant. 3 onderdeel c en d, art. 7:233, aant. 3 onderdeel b en art. 7:290, aant. 2 onderdeel e en f. **Bewijslastverdeling bestaan huurovereenkomst.** Afhankelijk van de insteek van de vordering moet de bewijslastverdeling ex

art. 150 Rv (ambtshalve) bepaald worden. In de zaak die leidde tot HR 30 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1185 was de inzet van het geding, aangespannen door de eigenaar van een pand (jegens de bewoner), een verklaring voor recht dat de bewoner zonder recht of titel in de woning verbleef. Het verweer van de bewoner luidde dat hij met de toenmalige eigenaar een mondelinge afspraak had over de huurovername van zijn ouders. De Hoge Raad overwoog: "uitgangspunt is dat degene die zich jegens de eigenaar op een recht beroept om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, de stelplicht en bewijslast heeft met betrekking tot de feiten waaruit dat recht volgt". Zie ook HR 6 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2565 (*Marble House/Cimba*). **b. Gebruik.** Op grond van de overeenkomst zal duidelijk moeten zijn waarop het gebruiksrecht van de huurder betrekking heeft en hoe het vorm is gegeven: dit kan zijn een gedeeltelijk of gedeeld gebruik (HR 15 maart 1974, ECLI:NL:HR:1974:AB4861, NJ 1974/393 (*Gastarbeiderspensioen*)), een bepaald gebruik door bestemming (bijvoorbeeld als opslagplaats of als winkel) of een periodiek gebruik (HR 26 juni 1953, NJ 1953/634 (*Bioscoopzaal*)) zoals bij seizoenshuur. De zaak waarvan gebruik wordt gemaakt moet voldoende 'bepaalbaar' zijn, anders is er geen sprake van huur; zie HR 6 maart 1964, NJ 1964/215. **c. Tegenprestatie.** Meestal zal de tegenprestatie uitgedrukt zijn in een bepaalde geldsom, maar volgens vaste rechtspraak kan het ook iedere andere vorm van een tegenprestatie betreffen; zie HR 16 mei 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5579, NJ 1975/437 (*Drost/Van Donselaar*) waarin het verzorgen van de verhuurders door de huurder als tegenprestatie werd beschouwd. De tegenprestatie moet voldoende bepaalbaar zijn (art. 6:227). Of dat zo is, is een feitelijk oordeel. In HR 19 november 1976, ECLI:NL:HR:1976:AC5809, NJ 1977/161 (*Koster/Hagens*), werd de afspraak tussen een BV ('verhuurder') en diens ex-directeur ('huurder') om nog enige werkzaamheden te verrichten voor de BV als tegenprestatie voor het bewonen van de aan de BV toebehorende woonruimte, onvoldoende bepaalbaar gevonden om voor tegenprestatie door te gaan. Ontbreekt het element tegenprestatie dan kan de overeenkomst waarbij het gebruik van een zaak wordt afgestaan (meestal) als bruiklening (art. 7A:1777) worden gekwalificeerd. Indien een bebouwde onroerende zaak bij een ander in gebruik is (bijvoorbeeld uit het oogpunt van leegstandsbeheer) levert de enkele verplichting van de gebruiker om enige vergoeding te voldoen aan de eigenaar of bepaalde werkzaamheden uit te voeren niet zonder meer een tegenprestatie op als bedoeld in art. 7:201. Bij bruiklening is de bruiklenner bijvoorbeeld verplicht de zorg van een goed bruiklenner in acht te nemen (art. 7A:1781 lid 1). Dit is een nevenverbintenis, naast de hoofverbintenis om de in gebruik gegeven zaak terug te geven en hetgeen hij uit dien hoofde verricht levert geen tegenprestatie op als bedoeld in art. 7:201. Daarnaast zijn de kosten die moeten worden gemaakt ten behoeve van het gebruik en het normale onderhoud van de geleende zaak voor rekening van de bruiklenner (art. 7A:1785). Dit betreffen kosten die direct toegerekend kunnen worden aan de gebruiker zoals de levering van gas, licht en water en kleine onderhoudskosten. Dit sluit aan bij de regeling van de kleine herstellingen (art. 7:217) in de wettelijke regeling voor huur: de herstellingen die de gemiddeld handige huurder zonder al te veel kosten of specialistische kennis kan verrichten zijn voor rekening van de huurder (en vormen dus ook geen tegenprestatie in de zin van art. 7:201). Worden hierboven aan de 'bruiklenner' andere kosten in rekening gebracht, die bijvoorbeeld verband houden met het eigendom van de zaak (denk aan: rente en aflossing op financiering, opstalpremie, onroerendezaakbelasting, enz.) dan zal al snel sprake zijn van een tegenprestatie voor het gebruik (zie Hof Amsterdam 30 augustus 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BU6889, waarin in r.o. 4.3.2. het onderscheid tussen kosten die

samenhangen met het gebruik en kosten die samenhangen met het eigendom aan de orde komt). Zie ook de bondige conclusie van A-G Wissink voor HR 12 december 2014 ECLI:NL:PHR:2014:1914 (art. 80a lid 1 RO) waar het ging om een maandelijkse onkostenvergoeding van tweemaal € 192,50, terwijl het door de beheerder betaalde maandelijkse voorschot aan de energieleverancier reeds € 450 per maand bedroeg. Het Hof had daarom geoordeeld dat sprake was van een onkostenvergoeding die samenhang met het gebruik van het gehuurde en dus niet van een tegenprestatie in de zin van art. 7:201. Het cassatiemiddel tegen de gestelde onjuiste uitleg van het begrip 'tegenprestatie' faalde wegens gebrek aan feitelijke grondslag. Echter als geen sprake is van een onkostenvergoeding dan geldt onverkort de regel dat een vergoeding van slechts enkele tientjes voor het gebruik van het gehuurde een tegenprestatie kan opleveren in de zin van art. 7:201. Zie bijvoorbeeld HR 23 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1131 (*arrest over de verhuurdersheffing*) waarin werd overwogen dat de omstandigheid dat de betalingsverplichting veel lager is dan de kosten van instandhouding en exploitatie van de woning – gemiddeld bedroeg de betalingsverplichting € 50 per maand voor een hofjeswoning – er niet aan afdoet dat sprake is van een tegenprestatie, evenmin als het feit dat de verhuurder bij het ter beschikking stellen van de woning rekening heeft gehouden met de inkomens- en vermogenspositie van de bewoner en dat de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot periodieke verhoging van de betalingsverplichting. Dergelijke omstandigheden doorbreken het rechtstreekse verband tussen de betalingsverplichting en het ter beschikking stellen van de woning niet, aldus de Hoge Raad. **Bruikleen.** Zoals hierboven opgemerkt kan sprake zijn van bruiklening ex art. 7A:1777 als een voldoende bepaalde tegenprestatie ontbreekt. In zo'n situatie wil dat nog niet zeggen dat de bruikleengever zomaar, op korte termijn van de bruiklener af kan; zie HR 15 april 1966, ECLI:NL:HR:1966:AC4079, NJ 1966/302 (*Sanders/Sanders*). De opzegging van een (langlopende) bruikleenovereenkomst kan in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid gezet worden, waardoor ontruiming pas op (redelijke) termijn plaats kan vinden; zie HR 21 april 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1706, NJ 1995/437 (*Kakkenberg/Kakkenberg*). **d. (On)bepaalde tijd.** De huur kan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Een waarborg tegen onbeperkt voortdurende huur werd niet nodig geacht, gelet op art. 6:258, dat in geval van onvoorziene omstandigheden ontbinding van de (huur)overeenkomst mogelijk maakt of wijziging ervan in die zin dat ze opzegbaar wordt (MvT, *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 11). Daarnaast is niet uitgesloten dat indien er geen sprake zou zijn van onvoorziene omstandigheden, een beroep kan worden gedaan op de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in art. 6:248 teneinde beëindiging of opzegging te bewerkstelligen. De huurovereenkomst die wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, is gewoon opzegbaar volgens de wettelijke en/of contractuele regels. **e. Een zaak of een gedeelte daarvan.** Met deze terminologie in de wettekst wordt bevestigd dat ook een gedeelte van een zaak verhuurd kan worden, bijvoorbeeld een deel van een muuropervlak ten behoeve van reclamadoeleinden of een gedeelte van een dak voor het plaatsen van telefoonantennes (zie Hof Amsterdam 27 oktober 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AX8576, WR 2006/63). Het begrip 'zaak' ziet op de stoffelijke voorwerpen als bedoeld in art. 3:2 BW, in tegenstelling tot het begrip 'vermogensrechten' in de zin van art. 3:6 BW. Zaken kunnen roerend of onroerend zijn (art. 3:3 BW). Zie voor een toepassing en uitleg van het begrip 'onroerend' (in het kader van een fiscale beslaglegging overigens) HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, NJ 1998/97 (*Portacabin*).

3. Huur vermogensrechten (lid 2). In lid 2 wordt buiten twijfel gesteld dat ook vermogensrechten voorwerp van huur kunnen zijn. Wat vermogensrechten zijn staat omschreven in de algemene bepaling van art. 3:6 BW, namelijk rechten die overdraagbaar zijn of er toe strekken de rechthebbende stoffelijk voordeel te verschaffen. Het recht van gebruik en bewoning ex art. 3:226 BW is wel een vermogensrecht, maar zozeer persoonsgebonden dat het niet verhuurbaar is; zie art. 3:226 lid 4 BW. Andere beperkte rechten met betrekking tot onroerende zaken zoals het vruchtgebruik of erfpacht kunnen wél verhuurd worden, net zoals de aan het beperkte recht onderworpen zaken. Daarnaast zijn vermogensrechten zoals IE-rechten, jachtrechten en aandelen verhuurbaar, waarbij in enkele gevallen aanvullende bepalingen zijn opgenomen in de betreffende bijzondere wet. **Toepasselijke huurregels.** Is er sprake van huur van een vermogensrecht, dan gelden enkel de bepalingen in afdeling 2-4 (art. 7:203-7:231), voor zover die zich voor toepassing lenen op deze vorm van huur. Indien niet het vruchtgebruik of de erfpacht zélf verhuurd wordt maar de aan het vruchtgebruik of de erfpacht onderworpen zaak die tevens te kwalificeren is als woonruimte respectievelijk bedrijfsruimte, dan zal deze huurovereenkomst ook beheerst worden door de (beschermende) woonruimtebepalingen in afdeling 5, respectievelijk bedrijfsruimtebepalingen in afdeling 6.

4. Pachtovereenkomst (lid 3). Of er sprake is van een pachtovereenkomst, dient beoordeeld te worden aan de hand van art. 7:311. Voor het onderscheid tussen een huur- en een pachtovereenkomst is beslissend de aard van het gebruik waartoe de onroerende zaak wordt verstrekt, aldus HR 31 oktober 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF0473. Bij een pachtovereenkomst moet het gaan om het in gebruik verstrekken voor de bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. De kwalificatie is tevens van belang voor de absolute bevoegdheid (kantonrechter of pachtkamer). Indien partijen verdeeld zijn over de aard van hun rechtsverhouding, zal de rechter aan wie dit geschil wordt voorgelegd zijn bevoegdheid slechts kunnen beoordelen gelijktijdig met, en tevens door, zijn beslissing in de zaak zelf, die erop neerkomt dat een van beide zienswijzen voor juist wordt gehouden en daarmee de andere voor onjuist; aldus de Hoge Raad in voornoemde uitspraak.

Artikel 202

Indien de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak, geldt dit recht als een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5. De huurder verkrijgt dit recht van de dag van ingang van de huur af met dien verstande dat burgerlijke vruchten van dag tot dag berekend worden.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Recht op vruchten]

Betekenis. Op grond van art. 5:1 BW is in beginsel de eigenaar van een zaak gerechtigd tot de vruchten, doch op grond van art. 5:17 BW kan het ook een ánder zijn, die het genotsrecht verkrijgt van een zaak door bijvoorbeeld een (huur)overeenkomst. Zo zou de huurder van een boomgaard (mits er geen sprake is van pacht in de zin van art. 7:311) recht kunnen hebben op de (afgescheiden) appels en de huurder van een (deels) onderverhuurd pand op de inkomsten uit onderhuur. Of de huurder recht heeft op de (natuurlijke of burgerlijke) vruchten van de verhuurde zaak zal afhangen van de aard en inhoud van de overeenkomst en van de overige omstandigheden (MvT, *Kamerstukken II*

1997/98, 26089, 3, p. 11). De tweede zin van deze bepaling komt overigens overeen met art. 7:14 betreffende koop.

AFDELING 2

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 203

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Ter beschikking stellen]

Algemeen. De hoofdverplichting van de verhuurder is de verhuurde zaak ter beschikking te stellen (en te houden) van de huurder, zodat deze daarvan krachtens de huurovereenkomst het gebruik kan hebben. Deze bepaling brengt één van de essentialia van de huurovereenkomst, namelijk het 'gebruik' tot uitdrukking; zie hiervoor art. 7:201, aant. 2 onder b. De verhuurder is enkel verplicht tot het verschaffen van het gebruik voor zover dit noodzakelijk is op grond van hetgeen hij met de huurder is overeengekomen, zoals permanent gebruik (van een woning) of periodiek gebruik (van een tennisbaan). Veelal zal dit betekenen dat de verhuurder de zaak feitelijk in de macht zal brengen (en laten) van de huurder. De term 'te laten' brengt tot uitdrukking dat de verhuurder gedurende de overeengekomen huurperiode het huurgenot dient te verschaffen. De verhuurder mag zijn huurder dus ook niet hinderen in zijn gebruik (genot) tijdens de huurperiode. Een toepassing hiervan is te lezen in het arrest van HR 17 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR2768 (*Dunnewind/Schuitema*). In de uitspraak van Hof 's-Hertogenbosch 2 juli 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:2740, kon de verhuurder het genot voor het overeengekomen gebruik (voor een doe-het-zelf-APK-garage) niet verschaffen, omdat het bestemmingsplan hiervoor een belemmering was. Verhuurder diende echter het rustig genot (feitelijk) te verschaffen en niet een genot dat van overheidswege belemmerd of bemoeilijkt werd. **Dubbele verhuur.** Is de zaak voor dezelfde periode ook verhuurd aan een ander, dan kan de verhuurder maar aan één van hen het feitelijk gebruik verschaffen; jegens de ander is er dan sprake van een toerekenbare tekortkoming. Hebben beide huurders nog niet het feitelijk gebruik van het gehuurde, dan zou analoog aan art. 3:298 (door de rechter) bepaald kunnen worden dat het oudste (contractuele) recht op nakoming prevaleert. **Situatie na onrechtmatige ontruiming.** Indien een veroordeling tot ontruiming (uitvoerbaar bij voorraad) in eerste aanleg reeds is uitgevoerd en in hoger beroep het beroepen vonnis wordt vernietigd, dan ontvalt daarmee de rechtsgrond aan hetgeen reeds ter uitvoering van het vonnis is verricht (de ontruiming) en ontstaat er op de voet van art. 6:203 een vordering tot ongedaanmaking van deze prestatie/deze ontruiming (vgl. HR 19 februari 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2854, NJ 1999/367). In hoger beroep kan aan de vordering tot vernietiging van het ontruimingsvonnis een vordering tot ongedaanmaking van de ingevolge dat vonnis verrichte prestatie worden verbonden, maar als ongedaanmaking inmiddels onmogelijk is geworden, kan de daartoe strekkende vordering niet worden toegewezen. Een vordering tot schadevergoeding – ter beschikkingstelling van een vervangende zaak – kan in hoger beroep niet in het verlengde van de vordering tot vernietiging van het ontruimingsvonnis worden behandeld, omdat het

daarbij niet gaat om een 'noodzakelijk en onafscheidelijk gevolg dier vernietiging' en bij de vordering tot schadevergoeding kan het gaan om vragen die tot ongewenste complicaties en vertraging in hoger beroep kunnen leiden (HR 30 januari 2004, NJ 2005/246 (*Dénu/Woningstichting Binnenhof*)). Zie verder uitgebreid de instructieve noot van Snijders onder dit arrest.

Artikel 204

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.

2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Gebreken verhuurde zaak]

1. Algemeen. a. Inleiding. Het begrip gebrek is het equivalent van het begrip 'tekortkoming' uit het algemeen verbintenisrecht, maar dan toegespitst op het te verwachten huurgenot (op grond van onder meer de eigenschappen van de verhuurde zaak). Art. 7:204 waarin het begrip gebrek wordt gedefinieerd is daarmee als het ware het hart van de 'gebrekenregeling'. De gebrekenregeling bestaat verder uit een stelsel van rechten en verplichtingen met betrekking tot gebreken, uitgewerkt in art. 7:205-211 en overigens: in aanvulling op de 'gewone' regels van Boek 3 en 6 (zie art. 7:205). Kort samengevat ziet dit stelsel er verder als volgt uit. Art. 7:206 lid 1 betreft de verplichting van de verhuurder tot het verhelpen van gebreken. Bij verzuim van de verhuurder bij het verhelpen krijgt de huurder zelfstandig het recht het gebrek te verhelpen en de redelijke kosten daarvan te verrekenen met de huurpenningen (art. 7:206 lid 3). Art. 7:207 geeft de huurder recht op een vermindering van de huurprijs evenredig aan een met het gebrek verband houdende vermindering van het huurgenot. Art. 7:208 verplicht de verhuurder tot vergoeding van de schade die door een gebrek is veroorzaakt, mits aan bepaalde – in dat artikel genoemde – voorwaarden wordt voldaan. Art. 7:210 bepaalt dat als door de aanwezigheid van een gebrek het huurgenot geheel onmogelijk wordt gemaakt en de verhuurder niet verplicht is dit te verhelpen, zowel de huurder als de verhuurder gerechtigd is de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, onverlet een eventuele verplichting tot schadevergoeding van de wederpartij (art. 7:210 lid 2). Verder wordt de omvang van plichten en rechten die samenhangen met een gebrek begrensd door de verdeling van het onderhoud van de verhuurde zaak tussen partijen, zoals die volgt uit de wet (zie art. 7:217 en 7:240) en de huurovereenkomst. **b. Art. 7:204: dwingend of regelend recht? Verhuur van woonruimte.** Bij verhuur van woonruimte is art 7:204 van (semi-)dwingend recht (ex art. 7:242 lid 1). Hierdoor kan bij woonruimte niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de wettelijke definitie van het begrip gebrek in art. 7:204 lid 2 (tenzij het gaat om herstellingen of gebreken) aan door de huurder aangebrachte veranderingen en