

Huurrechtmemo 2019/2020

Voor de periode 1 juli 2019-1 juli 2020

Samengesteld door:

mr. H.M. Hielkema

advocaat bij Hielkema & co advocaten te Amsterdam

mr. J.M. Heikens

advocaat bij De Kempnaer Advocaten te Arnhem

raadsheer-plaatsvervanger in het Gerechtshof Den Haag

Prof. mr. M.H. Wissink

advocaat-generaal bij de Hoge Raad

hoogleraar privaatrecht, Rijksuniversiteit Groningen



Wolters Kluwer

Deventer – 2019

Voorwoord bij editie 2019/2020

Ons commentaar beoogt de gebruiker een toegankelijk overzicht te bieden van de hoofdlijnen van het huurrecht. Met nadruk op thema's die nu in de rechtspraak spelen. In verband met de gelaagde structuur van het Burgerlijk Wetboek is aangehaakt bij centrale leerstukken van het algemene privaatrecht.

De Bijlagen vermelden de relevante wet- en regelgeving zoals deze gelden per 1 mei 2019. Waar gepast, is volstaan met vermelding van de voor het huurrecht meest relevante onderdelen van die wet- en regelgeving.

Waar nodig maakt het commentaar melding van voorgestelde of aangekondigde wetswijzigingen. Tot ons genoegen zijn bekende toekomstige wetswijzigingen ook vermeld in de door mr. J.L. Käser-van Ewijk verzorgde voetnoten bij de Bijlagen.

Met het oog op de compacte opzet van het Memo ligt bij het verwijzen naar jurisprudentie, het accent op nieuwe ontwikkelingen. Uitspraken zijn alleen vermeld, voor zover die richtinggevend zijn voor de rechtsontwikkeling.

Ieder van ons tekent voor de eigen bijdrage aan het commentaar. Zodoende is prof. mr. M.H. Wissink verantwoordelijk voor de nummers 1 tot en met 3, 8 tot en met 10 en 13 tot en met 17 en mr. J.M. Heikens voor de nummers 7.2 en 18 tot en met 29, die voorheen werden bewerkt door mr. H.E.M. Vrolijk. De redactie van de overige nummers van het commentaar is in handen van mr. H.M. Hielkema (in samenwerking met mr. A.M. Langeloo).

Mei 2019 H.M. Hielkema
 J.M. Heikens
 M.H. Wissink

INHOUDSOPGAVE

Afkortingen en lijst van verkort aangehaalde literatuur / XV

Algemeen / 1

- 1 Inleiding / 3**
 - 1.1 Achtergronden van titel 7.4 BW / 3
 - 1.2 De aard van de wijzigingen / 3
 - 1.3 Overgangsrecht / 3
 - 1.4 Samenhang met algemeen privaatrecht / 4
 - 1.4.1 Totstandkoming van een huurovereenkomst / 4
 - 1.4.2 Dwingend recht / 6
 - 1.4.3 Gemengde overeenkomsten / 7
 - 1.4.4 Gebouwde onroerende zaak / 7
 - 1.4.5 Redelijkheid en billijkheid / 8
 - 1.4.6 Onvoorziene omstandigheden / 9
 - 1.4.7 Overheid als contractpartij / 10
 - 1.4.8 Andere contractpartijen met een publieke taak / 10
 - 1.4.9 Europeanisering / 10
- 2 Huur / 13**
 - 2.1 Algemeen: ruim begrip / 13
 - 2.2 Definitie / 14
 - 2.3 Andere vormen van ingebruikgeving / 15
- 3 Verschillen tussen huurobjecten / 17**
 - 3.1 Systeem van titel 7.4 BW / 17
 - 3.2 Doorwerking van publiek recht / 17
 - 3.3 Woningwet 2015 / 18
 - 3.4 Huisvestingswet 2014 / 19
 - 3.5 Wet op de huurtoeslag / 19
 - 3.6 Wet op het overleg huurders verhuurder / 20
 - 3.7 Drugs- en overlastpanden / 20

4	Verplichtingen van de verhuurder / 21
4.1	Ter beschikking stellen / 21
4.2	Gebrek / 21
4.3	Gevolgen gebrek / 28
4.3.1	Verhelpen / 29
4.3.2	Huurvermindering / 31
4.3.3	Schadevergoeding / 32
4.3.4	Onmogelijkheid genot / 33
5	Verplichtingen huurder / 35
5.1	Betaling huurprijs / 35
5.2	Goed huurder / 36
5.3	Bestemming / 36
5.4	Veranderingen door de huurder / 37
5.5	Ongedaan maken / 40
5.6	Kleine herstellingen / 41
5.7	Schade aan het gehuurde / 41
5.8	Dringende werkzaamheden/renovatie / 42
5.9	Onderhuur / 46
5.10	Kennisgeving gebrek / 47
5.11	Bezichtiging / 47
5.12	Oplevering / 47
6	Overgang en einde van de huurovereenkomst / 49
6.1	Koop breekt geen huur / 49
6.2	Eindigen / 50
6.3	Overlijden / 51
6.4	Ontbinding / 51
6.5	Sluiting van het gehuurde / 53
7	Varia / 55
7.1	Hypothecair huurbeding / 55
7.2	Faillissement huurder of verhuurder / 55
7.3	Schuldsanering / 58
	Woonruimterecht / 59
8	Woonruimtehuur: ruim begrip / 61
8.1	Verschillen met overig huurrecht / 61
8.2	Definitie van woonruimte / 61
8.2.1	Hoofdverblijf / 62

Inhoudsopgave

8.2.2	Bedrijfsmatige ingebruikgeving/kamerverhuurbedrijf/ antikraak / 63
8.3	Huur/gemengde overeenkomsten / 63
8.3.1	Algemeen / 63
8.3.2	Dienstwoningen / 63
8.3.3	Zorg- en hulpverlening / 64
8.3.4	Echtscheidingsconvenant / 65
8.3.5	Mengvormen van koop en huur / 65
8.3.6	Ontwijkingsconstructies / 65
8.4	Wet doorstroming huurmarkt 2015 / 65
8.5	Uitbreiding taak huurcommissie: klachtenregeling / 67
9	Geen 233-woonruimte / 69
9.1	Roerende zaken / 69
9.2	Gebouwde onroerende zaak; aanhorigheden / 69
9.3	Naar zijn aard slechts van korte duur / 70
9.4	Geen contractuele woonruimte-bestemming / 71
9.5	Afhankelijke bij bedrijfsruimte behorende woning / 71
10	Verschillen tussen 233-woonruimten / 73
10.1	Algemeen / 73
10.2	Zelfstandige/onzelfstandige woonruimte / 73
10.3	Kamerhuur / 74
10.4	Verhuur met inwoning / 74
10.5	Geliberaliseerde huurprijs bij zelfstandige woonruimte / 74
10.6	Gemeentelijke afbraakpanden / 74
10.7	Leegstandwet / 75
10.8	Doelgroepenwoningen / 75
10.9	Tijdelijke huurcontracten in de zin van artikel 7:271 BW / 76
11	Huurprijzenrecht woonruimte / 81
11.1	Algemeen / 81
11.2	Het gereguleerde segment / 81
11.3	Woningwaarderingssystemen / 82
11.4	Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten / 84
11.5	Toetsing aanvangshuurprijs / 85
11.6	De jaarlijkse huurverhoging / 86
11.7	Wijziging van de huurprijs bij (ingrijpende) verbeteringen / 88
11.8	Verlaging van de huurprijs wegens gebreken / 89
11.9	Bijkomende kosten/servicekosten / 91
11.10	All-inhuur / 96
11.11	Niet-redelijk voordeel / 98
11.12	Geliberaliseerde woonruimte / 98

11.13	Energieprestatievergoeding / 100
11.14	Huurbeleid sinds 2011 / 101
11.15	Toekomst / 103
12	Huurprijzenprocesrecht / 105
12.1	De huurcommissie, taak en werkwijze / 105
12.2	De vergoeding / 106
12.3	De vaststelling door de kantonrechter / 107
12.4	Vaststelling in zelfstandige dagvaardingsprocedure / 108
13	Medehuur / 109
13.1	Systeem / 109
13.2	Echtgenoot/geregistreerde partner / 110
13.3	Andere medebewoner(s) / 110
13.4	Overlijden van huurder / 112
13.5	Contractuele medehuur / 113
13.6	Conflicterende huurrechten / 114
14	Ingebruikgeving aan een ander/onderhuur / 117
14.1	Systeem / 117
14.2	Voortzettingsrecht van artikel 7:269 BW / 119
14.3	Blokking c.q. beëindiging van de huurvoortzetting / 120
14.4	Overige onderhuurbescherming / 121
14.5	Woningruil / 121
15	Eindigen van de huur / 123
15.1	Systeem / 123
15.2	Wederzijds goedvinden / 124
15.3	Ontbinding/ontruiming wegens wanprestatie van de huurder / 125
15.4	Huurachterstand / 127
15.5	Gebruik als een goed huurder / 128
16	Huurbeëindiging door opzegging / 131
16.1	Systeem / 131
16.2	Wanneer is opzegging vereist? / 131
16.3	Overeenkomst voor bepaalde tijd / 131
16.4	Exploit of aangetekende brief / 132
16.5	Opzegging van de huurder / 132
16.6	Opzegging van de verhuurder / 132
16.7	Beëindigingsprocedure / 133

Inhoudsopgave

- 17 **Beëindigingsgronden** / 135
 - 17.1 Algemeen / 135
 - 17.2 Geen goede huurder / 135
 - 17.3 Ontruimingsbeding/diplomatenclausule / 136
 - 17.4 Dringend eigen gebruik / 137
 - 17.4.1 Algemeen / 137
 - 17.4.2 Renovatie- en sloopwoningen / 139
 - 17.4.3 Gehandicapten- en ouderenwoningen / 140
 - 17.4.4 Studenten-, promovendi- en jongerenwoningen / 140
 - 17.4.5 Grote gezinnenwoningen / 142
 - 17.5 Weigering redelijk aanbod / 142
 - 17.6 Verwezenlijking geldend bestemmingsplan / 143
 - 17.7 Belangenafweging bij inwoning / 143
 - 17.8 Verhuis- en inrichtingskosten / 144

- Bedrijfsruimterecht** / 147

- 18 **Wettelijk kader** / 149

- 19 **290-bedrijfsruimte** / 151
 - 19.1 Huur van bedrijfsruimte. Definitie / 151
 - 19.2 Gemengde overeenkomsten / 156
 - 19.3 Aanhorigheden. Connexiteit. Afhankelijke woning / 160
 - 19.4 Bestemmingsbepalingen en mededingingsrecht / 163

- 20 **Semidwingend recht. Afwijkende bedingen** / 167

- 21 **Duur van de overeenkomst** / 171
 - 21.1 Algemeen; termijnbescherming / 171
 - 21.2 Overeenkomst voor twee jaar of korter / 172

- 22 **Beëindiging** / 175
 - 22.1 Beëindiging met wederzijds goedvinden / 175
 - 22.2 Ontbinding wegens wanprestatie / 175
 - 22.3 Opzegging. Beëindiging / 176
 - 22.4 Verdere vormen van beëindiging / 179

- 23 **De beëindigingsprocedure** / 181
 - 23.1 Inleiding / 181
 - 23.2 Slechte bedrijfsvoering / 183
 - 23.3 Eigen gebruik en renovatie / 183
 - 23.4 Weigering redelijk aanbod / 187

23.5	Verwezenlijking geldend bestemmingsplan / 188
23.6	Belangenafweging / 188
24	Tegemoetkoming in de kosten, voordeel, goodwill / 191
25	Werken in het algemeen belang / 193
26	Onderverhuur / 195
27	Indeplaatsstelling / 197
28	Huurprijzen; wijziging / 199
28.1	Uitgangspunt / 199
28.2	Wanneer kan huurprijswijziging gevorderd worden? / 199
28.3	Ingangsdatum gewijzigde huurprijs. Rente / 201
28.4	Criteria / 202
28.5	Indexatie / 204
29	230a-Bedrijfsruimte / 207
29.1	Toepassingsgebied / 207
29.2	Wettelijk regime / 208
29.3	Ontruimingsbescherming / 209
29.4	Afwijzing leidt tot ontruiming / 212
29.5	Voorvragen / 214
29.6	Procesrechtelijk / 216
29.7	Nota bene / 217
29.8	Gemengde huurovereenkomst 290/230a / 218
	Bijlagen / 221
30	Titel 4 van Boek 7 BW / 223
31	Artikel 7:417 en 7:427 BW / 265
32	Gereserveerd / 267
33	Besluit kleine herstellingen / 269
34	Besluit servicekosten / 273
35	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte / 277

36	Besluit huurprijzen woonruimte / 309
37	Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte / 345
37a	Uitvoeringsregeling verklaring rijksbelastingdienst over huishoudinkomen voor inkomensafhankelijke huurverhoging / 377
38	Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019 / 379
39	Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2020 / 417
40	Besluit energieprestatievergoeding huur / 455
41	Regeling energieprestatievergoeding huur / 461
42	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 1, 2-4, 48, 54-56 en Bijlage 5) / 469
42a	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 11, 22, 40 en Bijlage 1) / 485
43	Tekst zevende titel Boek 7A BW / 495
44	Gereserveerd / 521
45	Leegstandwet / 523
46	Huisvestingswet 2014 / 535
47	Gereserveerd / 553
48	Wet op de huurtoeslag / 555
49	Wet op het overleg huurders verhuurder / 571
50	Faillissementswet (artikel 39 en 305) / 579
51	Drugs- en overlastpanden (van artikel 7:231 lid 2) / 581

52	Besluit vrijstelling branchebeschermingsovereenkomsten / 585
53	Gereserveerd / 587
54	Diverse adressen / 589

Algemeen

1 Inleiding

1.1 Achtergronden van titel 7.4 BW

De invoering in 1992 van nieuw algemeen privaatrecht in het Burgerlijk Wetboek bracht mee dat ook de bijzondere contracten aangepast zouden worden aan de systematiek van het nieuwe recht. Dat is voor de huurovereenkomst met ingang van 1 augustus 2003 gebeurd, door de invoering van titel 7.4 BW. Daarbij waren vijf wetsvoorstellen betrokken: 26089 (algemeen deel en woonruimtehuur), 26090 (uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), 26932 (huur van bedrijfsruimte), 28064 (invoeringswet) en 28721 (novelle).

Uitgangspunten van de wetgever in 2003

De invoering van titel 7.4 BW was primair gericht op een verbetering van de wetsystematiek. Hoofdzakelijk door:

- opschoning van oud recht, dat deels nog uit 1838 stamde;
- verplaatsing van delen van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) en de Huurwet naar het Burgerlijk Wetboek;
- versterking van de aansluiting bij het algemene privaatrecht o.a. door het achterwege laten van een specifiek huurrechtelijke regeling van een groot aantal onderwerpen.

1.2 De aard van de wijzigingen

In het algemeen gesproken leidt titel 7.4 BW niet tot veel fundamenteel andere uitkomsten dan het recht van vóór 2003. Het waren vooral de vele *terminologische* en *rechtssystematische* veranderingen die aanpassing van de rechtspraktijk vergden, o.a. door bijstelling van huurcontracten. Bovendien nam de betekenis van het algemene privaatrecht voor de huurovereenkomst sterk toe. Zie hierna bij 1.4.

1.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht voor titel 7.4 BW is geregeld in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (Overgangswet NBW), ingevolge de Invoeringswet van wetsvoorstel 28064. De hoofdregel is dat de nieuwe regels ook voor ten tijde van de inwerkingtreding bestaande overeenkomsten

gelden, zij het alleen voor de toekomst (artikel 68a, lid 1, Overgangswet NBW). Evenzo hebben bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden onmiddellijke werking (artikel 206 Overgangswet NBW). Op beide hoofdregels is een aantal uitzonderingen aangebracht in artikel 207-208j Overgangswet NBW. Bijvoorbeeld bij: onderhuur (artikel 7:221 BW), oplevering (artikel 7:224 BW), servicekosten (artikel 7:259/7:260 BW) en de aanspraken op schadevergoeding van de onderhuurder (artikel 7:278/7:306 BW). In vóór 1 augustus 2003 lopende procedures wordt het recht toegepast dat gold ten tijde van het aanspannen daarvan (artikel 205 Overgangswet NBW).

1.4 Samenhang met algemeen privaatrecht

Algemeen privaatrecht regeert in alle kwesties waarvoor in titel 7.4 BW geen specifiek huurrechtelijke oplossing is getroffen. Dat zijn er vele. Zie 1.1 en o.a. 1.4.1-2.2, 4.3.2-4, 5.1, 5.5, 6.1, 8.3.3, 14.3, 15.1, 17.3, 23.2, 27.

Vanwege de vele open normen in Boek 3 en 6 BW komt veelal een sterke betekenis toe aan de bijzonderheden van een concreet geval. Dit werkt ten voordele van de (proces)partij die over een gedocumenteerd feiten-dossier beschikt, waar voor zover nodig is ingespeeld op de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.

1.4.1

Totstandkoming van een huurovereenkomst

Hierover bevat titel 7.4 BW geen bijzonderheden. De overeenkomst komt tot stand door wilsovereenstemming over de twee kenmerken van huur. Dus via aanvaarding van een aanbod om een zaak in gebruik te geven in ruil voor een tegenprestatie (artikel 6:217 BW jo. artikel 7:201 BW). Een huurovereenkomst kan weinig uitdrukkelijk of zelfs stilzwijgend tot stand komen, al zal dat niet spoedig het geval zijn. In voorkomend geval kan de betaling van huurpenningen wijzen op het bestaan van een huurovereenkomst (ECLI:NL:GHSHE:2015:599). Zie voorts in *TvHB* 2019/1 M.E. Voorrips over de precontractuele fase in het huurrecht en E.D. den Engelsman over vertegenwoordiging in het huurrecht. Bij de vaststelling van de totstandkoming en de inhoud van een huurovereenkomst komt het aan op uitleg van hetgeen partijen voor ogen heeft gestaan, mede in aanmerking genomen de wijze waarop zij aan de overeenkomst uitvoering hebben gegeven (HR 28 oktober 2008, *NJ* 2009/486).

Haviltexmaatstaf

Ingevolge de zgn. Haviltexmaatstaf is de woordkeuze van de contractpartijen richtinggevend maar niet per se beslissend. Het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 29 mei 2009, NJ 2009/246 (*Plak/Baggerman*)). Huur wordt bijvoorbeeld niet per se een overeenkomst ter zake bewaarneming (artikel 7:600 BW), bruikleen (artikel 7A:1777 BW), pacht (artikel 7:311 BW) of lastgeving/beheer (artikel 7: 414 BW), enkel doordat het overeengekomene op die manier door de contractpartijen is vormgegeven. Omgekeerd kwalificeert een overeenkomst niet als huur, waar de partijbedoeling ten aanzien van de beoogde contractinhoud dat niet meebrengt. In grensgevallen zijn de bijzonderheden van het concrete geval beslissend. Dit op voet van de maatstaf of *de inhoud en strekking van de overeenkomst* van dien aard zijn dat de overeenkomst als *geheel beschouwd* kan worden aangemerkt als huurovereenkomst (HR 11 februari 2011, LJN BO9673 (*time-share*)). Zie voor de begrenzing tussen verhuur en beheer concl. A-G Huydecoper bij LJN BB7037. En voor de kwalificatie van aan de kant van de ingebruikgever gemaakte onkosten A-G Wissink bij de concl. van HR 24 oktober 2014, ECLI:NL:PHR:2014:1914. Zie verder 8.2 en 19.

Bemiddelingskosten

Volgens artikel 7:417, lid 4, BW is de huurder die consument is, geen bemiddelingskosten verschuldigd indien de tussenpersoon (lasthebber of bemiddelaar in de zin van artikel 7:425 BW) ook optreedt ten behoeve van de verhuurder. Tot 1 juli 2016 kon van artikel 7:417, lid 4, BW worden afgeweken ten nadele van een huurder indien de rechtshandeling strekt tot huur of verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning. Door een aanscherping van de Wet per 1 juli 2016 is deze regel ook bij verhuur van kamers en etages van dwingend recht. Zie Stb. 2016, 20 en 135.

Deze regel ziet ook op een website van een huurbemiddelaar waarop de verhuurder het gehuurde aanbiedt en het contact tussen partijen noodgedwongen via de huurbemiddelaar moet lopen. Zij geldt ook indien de bemiddelaar geen loon van de verhuurder vraagt. Dat laatste blijkt expliciet uit artikel 7:427 BW, zoals deze bepaling met ingang van 1 juli 2016 zal luiden, maar is reeds voordien aanvaard door HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099 (*Duinzigt Woonservices*). Indien de verhuurder deze kosten verlegt naar de huurder, kan artikel 7:264 BW in beeld komen. Zie *TvC* 2016/2, p. 78-79. Zie ook: 11.11 en Bijlage 31 voor de huidige wetteksten van artikel 7:417 en 7:427 BW en de wetteksten zoals deze golden voor 1 juli 2016.

1.4.2

Dwingend recht

Het huurrecht van titel 7.4 BW beperkt de contractvrijheid op tal van punten, vooral bij woonruimte. Zie verder 3.1 en 8.1. De vorm van het dwingende recht sluit aan bij het systeem van het algemene privaatrecht van artikel 3:39 e.v. BW. Hoofregel is dat aan beschermingsregels niet van rechtswege werking toekomt, maar dat die van semidwingend recht zijn. Dat wil zeggen dat de rechter niet ambtshalve controleert én ook dat alleen de beschermde partij – in de context van huur steeds de huurder – aanspraak kan maken op vernietiging van een partijafpraak middels een beroep op dwingend recht. De bevoegdheid daartoe blijkt uit de zinsnede in de wettekst dat niet 'ten nadele van de huurder' kan worden afgeweken. De centrale bepalingen zijn:

- artikel 7:242 BW (algemeen deel van het woonruimte-huurrecht);
- artikel 7:282 BW (beëindigingsbescherming bij woonruimte);
- artikel 7:291, lid 1, BW (290-bedrijfsruimterecht).

Vaak staat de 'niet ten nadele van'-regel ook in een afzonderlijke bepaling. Zie bijvoorbeeld artikel 7:206 BW, artikel 7:209 BW, artikel 7:215 BW, artikel 7:230a BW, artikel 7:231 BW, artikel 7:241 BW, artikel 7:243 BW, artikel 7:268, lid 1, BW, artikel 7:270 BW. HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (*Tenzij*-arrest), leidde uit artikel 7:231 BW af, dat de rechter in een verstekprocedure ambtshalve mag toetsen of een tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt in de zin van artikel 6:265, lid 1, BW. Verder dient de rechter ambtshalve te toetsen of een beding in algemene voorwaarden met een consument-huurder onredelijk bezwarend (oneerlijk) is. Zie 1.4.9.

Vernietiging van een contractueel beding door de huurder kan het evenwicht van de contractinhoud drastisch verstoren. Bijvoorbeeld waar een lage contractuele huurprijs van woonruimte is 'ingeruild' tegen een zgn. wind- en waterdichtclausule, ter beperking van de verplichtingen van de verhuurder van artikel 7:204 e.v. BW. De huurder kan aan een dergelijk beding voorbijgaan, via vernietiging ex artikel 7:242 BW, zonder dat de verhuurder daar een compenserende huurprijsverhoging tegenover kan stellen. Illustratief: Hof 's-Hertogenbosch 21 februari 2012, *LJN* BV6891. Zie verder bij 1.4.5, 1.4.6, 1.4.9, 11.2 en 28.2. Zie over de verjaring van de mogelijkheid om een beding in of buiten rechte te vernietigen nader bij 20.

Titel 7.4 kent ook volledig dwingend recht, dat wil zeggen dat afwijken van rechtswege tot nietigheid leidt. In het (woonruimte)huurprijzenrecht is dat het uitgangspunt (artikel 7:265 BW), zie ook artikel 7:248, 7:251 en 7:264 BW. Nietigheden van rechtswege, met het oog op de

rechtszekerheid en de bescherming van derden ook bij de onderhuur- en medehuurbescherming (artikel 7:266/7:269 BW) en de opzegregels ter zake woonruimte en 290-bedrijfsruimte (artikel 7:271 en 7:294 BW).

1.4.3

Gemengde overeenkomsten

Titel 7.4 BW bevat geen voorrangsregel voor overeenkomsten die zowel aan de essentialia van huur voldoen als aan die van een andere benoemde (dat wil zeggen in de wet geregelde) overeenkomst. In beginsel (zie echter het in 2.1 genoemde *Schena*-arrest) is dan sprake van gemengde overeenkomsten (waarover ook 8.3.1 en 19.2). Hetzelfde kan gelden voor combinaties van huur met 'andere vermogensrechtelijke rechtshandelingen', krachtens de schakelbepaling van artikel 6:216 BW. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de goederenrechtelijke rechten van gebruik en bewoning (artikel 3:226 BW).

Artikel 6:215 BW ziet op het geval dat een gemengde overeenkomst niet in twee of meer van elkaar onafhankelijke overeenkomsten kan worden gesplitst. Voor zover bepalingen, geldend voor de onderscheiden soorten overeenkomsten, niet met elkaar te verenigen zijn, dient door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepaling (bepalingen) in het concrete geval dient (dienen) te prevaleren. In voorkomend geval kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend recht buiten toepassing moeten worden gelaten. Zie HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405 (*Groeneveld Catering/Staat*). In dit geval kon het hof oordelen dat het verlenen van cateringdiensten zodanig centraal staat en overheerst dat de regels voor opzegging van de overeenkomst van opdracht dienen te worden toegepast en niet die van huur.

1.4.4

Gebouwde onroerende zaak

De werking van (dwingend) huurrecht is als hoofdregel afhankelijk van het antwoord op de vraag of sprake is van een gebouwde onroerende zaak. Zie de definities van: woonruimte (artikel 7:233 BW), bedrijfsruimte (artikel 7:290 BW) en overige gebouwde zaken in artikel 7:230a BW. Uitzonderingen voor ongebouwde en roerende zaken in: artikel 7:235 BW (woonwagen), 7:236 BW (standplaats) en 7:290, lid 2, onder c, BW (kampeerbedrijf).

Naar de maatstaf van artikel 3:3 BW is een zaak onroerend ingeval deze *duurzaam* met de grond is verenigd; dit kan ook het geval zijn waar de zaak *volgens de naar buiten kenbare bedoeling van de bouw* naar zijn aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Niet van belang is dan meer dat technisch de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen (HR 31 oktober 1997, *NJ 1998/97 (onroerende portacabin)*); HR 14 november 1997, *NJ 1998/147*, (onroerende caravan met het oog op de toepassing van artikel 3:86, lid 3, BW). De ruime betekenis van het begrip onroerend kan soms doorwerken bij huur van verplaatsbare zaken, bijvoorbeeld woningen in een recreatiepark. Afgezien van de fundering spelen allerlei feitelijke omstandigheden een rol, zie verder bij 9.2. Ook andere bouwkundige voorzieningen die wezenlijk zijn voor het beoogde contractdoel kunnen soms de kwalificatie 'gebouwde onroerende zaak' meebrengen, bijvoorbeeld de bouwkundige infrastructuur van een sportterrein of een steiger op een oever. Ook hier zijn de bijzonderheden van het concrete geval beslissend. Een enkele verharding of bewerking van de grond is in de regel niet toereikend om een zaak aan te merken als 'gebouwd' naar blijkt uit HR 11 april 2014, *ECLI:NL:HR:2014:899 (landingsbaan op een voormalig vliegveld)*.

Drijvende zaken/waterwoningen

Volgens het *woonark*-arrest van HR 15 januari 2010, *LJN BK9136* is een zaak die blijkt de "*constructie bestemd is om te drijven en drijft (...) in het algemeen een roerende zaak*". Let wel: ook waar die zaak is verbonden met de bodem middels kabels, meerpalen en/of een aansluiting op nutsleidingen en riolering. Wezenlijk voor de kwalificatie *onroerend* van een met de waterstand meebewegende woning is dat de *naar buiten kenbare bijzonderheden van de aard en de inrichting* van de zaak *zelf* wijzen op een duurzame verbinding met de oever. Zie ook HR 24 december 2010, *LJN BO3644 (havenkranen)*. Blijkens HR 9 maart 2012, *LJN BV8198* is een waterwoning die is gebouwd op een drijflichaam (i.c. een betonnen caisson) een roerende zaak. Het arrest betreft een *zgn. Marina* in een recreatiepark.

1.4.5

Redelijkheid en billijkheid

Ook in het huurrecht moet worden rekening gehouden met de invloed van de redelijkheid en billijkheid in de twee vormen die artikel 6:248 BW daarvoor aanreikt.

Aanvullende werking (artikel 6:248, lid 1, BW)

Soms kan uit de r&b van artikel 6:248, lid 1, BW voortvloeien dat een contractpartij wordt belast met een mededeling- waarschuwing-medewerking- of onderzoekplicht. Zie voor een uit de r&b voortvloeiende mededelingsplicht van een (opschortende) schuldenaar HR 17 september 2010, LJN BM6088.

Beperkende werking (artikel 6:248, lid 2, BW)

Deze vorm van de r&b biedt ruimte om een partijafsprake en/of een (dwingende) wettelijke bepaling buiten toepassing te laten voor zover toepassing in het concrete geval onaanvaardbaar zou zijn. Daarbij moet 'terughoudendheid' voorop staan (o.a. HR 19 april 1996, NJ 1996/684; *Ijsselmuiden/Brouwers*) en HR 31 maart 2003, NJ 2003/591 (*Westerheide/van Wageningen*).

Zie bijvoorbeeld: Hof Arnhem-Leeuwarden 10 februari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:921; Hof Arnhem-Leeuwarden 27 januari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:525.

1.4.6

Onvoorziene omstandigheden

Een bijzondere uitwerking van de redelijkheid en billijkheid is artikel 6:258 BW. De bepaling maakt in geval van onvoorziene omstandigheden een wijziging van de gevolgen van een overeenkomst mogelijk door een gedeeltelijke of gehele ontbinding, waar nodig samen met een schadevergoedingsverplichting. Op toepassing van artikel 6:258 BW moet een beroep worden gedaan, de wet spreekt over *op verlangen*. De remedie van artikel 6:258 BW is niet spoedig toepasbaar. De redelijkheid en billijkheid verlangen in de eerste plaats trouw aan het gegeven woord en laten afwijking daarvan slechts bij hoge uitzondering toe (HR 20 februari 1998, NJ 1998/493 (*Schreuders/ABP*)). Van onvoorziene omstandigheden kan alleen sprake zijn voor zover het omstandigheden betreft die op het ogenblik van tot stand komen van de overeenkomst nog in de toekomst lagen. Die omstandigheden mogen niet voor rekening van de partij komen die de toepassing van artikel 6:258 BW verlangt, waar nog bijkomt dat zij van zo ernstige aard moeten zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid instandhouding van de overeenkomst tot het overeengekomen tijdstip niet mag verwachten. Denk bijvoorbeeld aan niet in de overeenkomst verdisconteerde nadelige gevolgen van een wetswijziging of aan een contractueel of wettelijk vastgelegde contractduur (HR 14 juni 1996, NJ 1996/729 (*Metterwoon/VSB Bank*)); HR 10 augustus 1994, NJ 1994/688 (*Aerts/Kneepkens*). De gevallen waar toepassing van artikel 6:258 BW bij wordt verlangd zijn divers. Zie bijvoorbeeld:

Woonruimte

- Ktr. Arnhem 17 juli 2009, LjN BJ1649 (*levenlang huurrecht*).
- Ktr. Haarlem 3 december 2009, LjN BK6656 (*vriendendienst*).
- HR 5 april 2013, LjN BZ6331 (artikel 81 RO); concl. A-G Wissink (*inbreuk op privacy*).
- Hof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015/18 (*lage huurp-brengst*).

Bedrijfsruimte

- Hof Amsterdam 27 mei 2008, LjN BG6668 (*projectontwikkeling*).
- HR 5 april 2013, LjN BY8286 (artikel 81 RO); concl. A-G Wissink (*sloop van winkelcentrum*).

1.4.7

Overheid als contractpartij

Waar een gemeente of een andere overheid bij de huur als contractpartij fungeert is er doorwerking van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (artikel 3:1 Algemene wet bestuursrecht jo. artikel 3:14 jo. artikel 6:248 BW). Tevens kan bij de toepassing van open normen aanspraak maken worden gemaakt op weging van publieke belangen (HR 9 januari 1998, NJ 1998/363 (*Gemeente Apeldoorn/Kinderdagverblijf Snoopy*)).

1.4.8

Andere contractpartijen met een publieke taak

In veel huurconflicten komt het aan op een toetsing van de belangen van partijen. Publiek getinte belangen kunnen meewegen waar een private contractpartij (mede) een publieke taak heeft, zoals woningcorporaties en andere private instellingen met een overheidstaak. Aan een beroep op beleidsregels kan de eis worden gesteld dat deze samenhangend en aanvaardbaar zijn, zie bijvoorbeeld HR 10 juni 1988, NJ 1988/873 (*Wbv. Land van Rode/Kever*); HR 26 juni 1998, NJ 1998/743 (*Wbv. St. Willibrordus/van Lochem*).

1.4.9

Europeanisering

Doorwerking van Europees Recht is toenemend zichtbaar in het Nederlandse huurrecht, zie bijvoorbeeld 3.3 en 5.4.

EHRM

Dat jurisprudentie van het EHRM de rechtspositie van verhuurder en huurder kan beïnvloeden, volgt o.a. uit het recht op ongestoord eigendom van artikel 1 Protocol 1 EVRM. In de specifieke casus van HR 14 juli 2013, *LJN BZ5666*, *WR 2013/118* betekende dit dat de huurprijsregel van artikel 7:254 BW buiten toepassing bleef. Overigens wijst de uitspraak van EHRM 2 juli 2013, *WR 2014/1* er niet op dat de beperkingen die de Nederlandse huurprijswetgeving aanbrengt op het eigendomsrecht van een verhuurder makkelijk aanvechtbaar zijn op grond van artikel 1 Protocol 1 EVRM. Een beroep op de bepaling heeft pas effect als uitzonderlijke en zwaarwegende omstandigheden gebaseerd op een specifiek feitencomplex zijn aangevoerd. Voor wat betreft de Nederlandse ontruiming – en huurprijsbescherming is dat nader verhelderd in de uitspraken van HR 4 april 2014 (ECLI:NL:HR:2014:826 en ECLI:NL:HR:2014:827). Uitgangspunt is dat de Staat een ruime bevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en voorts een ruime vrijheid om beperkingen te stellen aan de uit artikel 1 Protocol 1 EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of evident onevenredige gevallen. In de betrokken gevallen kon een beroep op artikel 1 Protocol 1 EVRM niet slagen. Zie uitvoerig de door de Hoge Raad gevolgde concl. van A-G Wissink van HR 10 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:9 en HR 7 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:11. Deze lijn is bevestigd in HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109, *JHV 2018/8*, m.nt. T. Gardenbroeken; ECLI:NL:HR:2018:110, *NJ 2018/238*, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper. Aandacht verdient nog dat het begrip eigendom in dit verband tevens ziet op bescherming van het genotsrecht van een huurder.

Andere grondrechten die praktische betekenis kunnen hebben bij huur zijn het recht op eerbiediging van het familie- en privéleven (artikel 8 EVRM), het recht op vrije informatievergaring (artikel 10 EVRM) en het recht op een eerlijk proces (artikel 6 EVRM). De tastbare effecten hiervan voor het huurrecht zijn relatief beperkt. Zie voor *De invloed van fundamentele rechten op het materiële recht* verder bij: J.H. Gerards & C. Sieburgh, Deventer: Kluwer 2013. Vgl. EHRM 6 november 2018, 76202/16, (F.J.M.), EHRC 2019/62, m.nt. C.M.S. Loven, die in haar noot ingaat op het verschil tussen particuliere en sociale verhuur.

HvJ EU

Ook EU-recht kan in verband met de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ EU) doorwerken in de context van huur. Een sprekend voorbeeld is de uitleg van artikel 6:233, onder

a, BW, ter zake van een onredelijk bezwarend boetebeding. In het huurgeschil van Hof 's-Hertogenbosch 24 september 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:4346 volgt het hof de jurisprudentie van het HvJ EU en het arrest van HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691. Zie ook HR 26 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:340. Door als uitgangspunt te nemen dat de rechter een als onredelijk bezwarend bevonden boetebeding *moet* vernietigen en de hoogte van de boete niet kan matigen. Met in het genoemde geval van ECLI:NL:GHSHE:2013:4346 als gevolg dat de verhuurder niet aanspraak kon maken op betaling van een op de huurovereenkomst gebaseerde boete, die ertoe strekte illegale onderverhuur tegen te gaan. Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 3 februari 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:165 (boete- en rentebeding); Hof 's-Hertogenbosch 3 juli 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:2797, WR 2018/166 (boete op hennepeteelt); Hof 's-Hertogenbosch 17 april 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1623 (uitsluiting opschorting); Rb. Zeeland-West-Brabant 14 maart 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:2338 (bewijsbeding overlast); Rb. Amsterdam 7 februari 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:572 (boete op hennepeteelt) en voorts F. van der Hoek, WR 2014/555 en P.T.J. Wolters, WR 2017/136. Let erop dat als een beding aan schending van een contractueel verbod meerdere rechtsgevolgen verbindt (zoals bij verboden onderhuur een boete en verplichting de onderhuurpenningen af te dragen) het cumulatieve effect van beide bepaalt of het beding oneerlijk is (HR 8 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2275, NJ 2017/347; WR 2017/137, m.nt. P.G.A. van der Sanden). Zie hierover F. van der Hoek WR 2018/83; Rb. Amsterdam 9 augustus 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:5650, m.nt. mr. F. van der Hoek. Hierover is een vraag gesteld aan het HvJ EU door Rb. Amsterdam 29 november 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:8550, WR 2019/38.

Zie voor meer recente jurisprudentie: www.rechtspraak.nl met als zoekterm Richtlijn 93/13/EEG, en voorts de aanbevelingen in het aldaar te vinden rapport *Ambtshalve toetsing III* (20148 met voorbeelden op in paragraaf 4.3.