

## VOORWOORD BIJ DE TIENDE DRUK

Dit boek is een nieuw geschreven commentaar dat in de plaats treedt van Asser/Abas (Huur) 5-IIA (negende druk). In verband met de vele ontwikkelingen die zich de laatste decennia bij de huur hebben voorgedaan, zowel in wetgeving als in rechtspraak, hebben wij de voorkeur gegeven aan het schrijven van een nieuw boek boven een ingrijpende bewerking van het bestaande Asser-deel. Dit maakte het ook mogelijk om de materie te behandelen in een volgorde die vrij staat van de historisch gevormde indeling en nummering van het vorige boek. In de nieuwe opzet is bewust gekozen voor een aanpak die vooral is gericht op het huurrecht anno 2017 – dat complex en gevarieerd is, talloze rechtsvragen oproept, tot veel (ook lagere) rechtspraak aanleiding heeft gegeven en zich mag verheugen in grote belangstelling van commentatoren en annotatoren – waardoor onvermijdelijk wat minder aandacht is besteed aan de historische ontwikkeling vóór 2003 van de diverse onderdelen van dit rechtsgebied. In dit opzicht behoudt Asser/Abas een eigen plaats, ook – uiteraard – in verband met de eigen opvattingen van Abas.

Wij beogen met dit boek een volledig en systematisch overzicht te geven van het privaatrechtelijke huurrecht, met ruime aandacht voor de vele rechtsvragen die spelen bij de verschillende categorieën huur die de wet onderscheidt. In afwijking van de vorige druk wordt ook aandacht besteed aan de regels in het BW inzake de huurprijzen van woonruimte en de daarmee verbonden bepalingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Beide schrijvers zijn verantwoordelijk voor de gehele inhoud van dit boek. Rossel is 'hoofdauteur' van de hoofdstukken 1, 6, 7 en 9-16, Heisterkamp van de hoofdstukken 2-5 en 8. Zij danken Nikki Heisterkamp voor haar hulp bij het jurisprudentieregister.

De tekst is afgesloten op 1 juni 2017. Met ontwikkelingen na dat tijdstip is hoogstens op detailniveau (zoals een enkele vindplaats van rechtspraak) rekening gehouden.

H.J. Rossel  
A.H.T. Heisterkamp

# INHOUD

<i>Voorwoord</i>	IX
<i>Uitgebreide inhoudsopgave</i>	XXI
<i>Enige afkortingen</i>	XLV
<i>Lijst van verkort aangehaalde werken</i>	XLIX

<b>Hoofdstuk 1 - Inleiding tot de huurwetgeving</b>	1
<b>Hoofdstuk 2 - De huurovereenkomst</b>	9
<b>Hoofdstuk 3 - Verplichtingen van de verhuurder</b>	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Ter beschikking stellen	23
3.3 Begrip 'gebrek'	24
3.4 Rechten huurder in geval van gebreken – algemeen	33
3.5 Verplichting tot verhelpen van gebreken	33
3.6 Huurprijsvermindering bij gebreken	40
3.7 Schadevergoeding bij gebreken	45
3.8 Ontbinding bij onmogelijkheid huurgenot	47
3.9 Rechtsstoornis door een derde: tussenkomst verhuurder in procedure	49
3.10 Aanbrengen van energiebesparende voorzieningen; beschikbaar stellen van energielabel	51
<b>Hoofdstuk 4 - Verplichtingen van de huurder</b>	55
4.1 Inleiding	55
4.2 Voldoening tegenprestatie	55
4.3 Gedrag als goed huurder – algemeen	59
4.4 Gedrag als goed huurder: daadwerkelijk gebruiken?	59
4.5 In gebruik geven van gehuurde aan anderen	62
4.6 Gebruik van het gehuurde volgens bestemming	65
4.7 Wijziging van inrichting of gedaante van het gehuurde	68
4.7.I Uitgangspunt: wijziging alleen met schriftelijke toestemming verhuurder	68
4.7.II Machtigingsprocedure	71
4.7.III Voorwaarde of last, huurprijsverhoging; in beginsel semidwingend recht	75
4.7.IV Bijzondere positie schotelantennes	76

4.8	Gedrag als goed huurder – zorgvuldig gebruik; schade aan gehuurde zaak	78
4.8.I	Zorgvuldig gebruik en aansprakelijkheid voor schade aan de zaak – algemeen	78
4.8.II	Schade aan het gehuurde toegebracht door toegelaten derden	81
4.9	Gedrag als goed huurder – geen overlast en gevaarstelling veroorzaken	83
4.10	Gedrag als goed huurder – varia	86
4.11	Kleine herstellingen verrichten	87
4.12	Meldingsplicht gebreken	89
4.13	Gedogen van dringende werkzaamheden	92
4.14	Gedogen van renovatie	94
4.14.I	Gedogen van renovatie van het gehuurde – algemeen	94
4.14.II	Het renovatievoorstel	97
4.14.III	Complexgewijze renovatie	100
4.14.IV	Aanspraken huurder bij renovatie; verhuiskostenregeling	102
4.14.V	Renovatie en huurbeëindiging	105
4.15	Medewerking verlenen aan verhuur of verkoop van gehuurde zaak	106
4.16	Oplevering bij het einde van de huur	106
4.16.I	(Tijdig) opleveren bij einde van de huur; schadevergoeding bij tekortschieten	106
4.16.II	Staat waarin het gehuurde moet worden opgeleverd	109
4.17	Wegneemrecht ten aanzien van aangebrachte veranderingen of toevoegingen	114
	<b>Hoofdstuk 5 - Overgang van de huur bij overdracht van de zaak en het eindigen van de huur</b>	121
5.1	Overgang van de huur bij overdracht van de zaak en bij vestiging of overdracht van beperkte rechten	121
5.1.I	Opvolgingen waarvoor art. 7:226 BW geldt	122
5.1.II	Welke rechten en verplichtingen gaan over? Opeisbaarheid	126
5.1.III	Welke rechten en verplichtingen gaan over? Verband met kenmerken van huur	130
5.1.IV	Bijzondere voorzieningen; art. 7:227 BW	132
5.2	Eindigen van de huur (algemeen)	134
5.2.I	Algemene regeling voor eindigen van huur voor bepaalde of onbepaalde duur	134
5.2.II	Overlijden huurder of verhuurder	136
5.2.III	Stilzwijgende voortzetting na einde huur	138
5.2.IV	Ontbinding door rechter	142
	<b>Hoofdstuk 6 - Inleiding tot de huur van woonruimte</b>	147
	<b>Hoofdstuk 7 - Toepasselijkheid van de woonruimtebepalingen</b>	157
7.1	Inleiding	157
7.2	Woonruimte	158
7.2.I	Inleiding	158

7.2.II	Als zelfstandige of niet-zelfstandige woning verhuurd	160
7.2.III	Woonwagen of standplaats	167
7.2.IV	Onroerende aanhorigheden	169
7.3	Gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is	171
7.4	Proefperiode bij hospita-verhuur	180
7.5	Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet	184
<b>Hoofdstuk 8 - Huurprijs en andere vergoedingen bij huur van woonruimte</b>		191
8.1	Inleiding	191
8.2	Enkele kernbegrippen	192
8.3	Contractsvrijheid; Liberalisatie; EVRM	194
8.4	Toetsing door huurcommissie en rechter	196
8.5	Toetsing huurprijs(wijzigingen) in verband met kwaliteit en gebreken	203
8.6	Ingangsdatum huurprijswijzigingen	204
8.7	Toetsing aanvangshuurprijs	204
8.8	Reguliere huurprijsaanpassing en inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing	209
8.8.I	Huurprijsverhoging op grond van beding in huurovereenkomst	209
8.8.II	Huurprijsverhoging en huurprijsverlaging na een daartoe strekkend voorstel	210
8.8.III	Huurprijsaanpassing in verband met inkomen	212
8.8.IV	Schriftelijk voorstel tot huurprijsaanpassing en verdere procedure	213
8.9	Vermeerdering huurprijs wegens voorzieningen en woningverbetering	217
8.10	Vermindering huurprijs wegens gebreken	220
8.11	Uitsplitsing huurprijs en voorschotbedrag bij all-in prijs	223
8.12	Toetsing vergoeding nutsvoorzieningen en servicekosten; energieprestatievergoeding	227
8.13	Bedingen waarbij een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen	234
<b>Hoofdstuk 9 - Medehuur en voortzetting huur na overlijden huurder</b>		237
9.1	Inleiding	237
9.2	Positie van de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder	238
9.2.I	Echtgenoot of geregistreerde partner is van rechtswege medehuurder	238
9.2.II	Algemene gevolgen van het medehuuderschap	243
9.2.III	Echtscheiding, scheiding van tafel en bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap	251
9.3	Positie van andere wettelijke medehuurders	256
9.3.I	Inleidende opmerkingen	256
9.3.II	Procedure tot verwerving van medehuuderschap	258

9.3.III	Eis van duurzame gemeenschappelijke huishouding	261
9.3.IV	Bescherming tegen huurbeëindiging wegens verboden samenwonen	271
9.3.V	Algemene gevolgen van het medehuuderschap	273
9.3.VI	Conflictenregeling bij voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke huishouding	279
9.4	Contractuele medehuur (samenhuur)	282
9.5	Voortzetting van de huur na overlijden van de huurder	286
9.5.I	Inleidende opmerkingen	286
9.5.II	Voortzetting van de huur	287
9.5.III	Gevolgen van voortzetting van de huur op grond van art. 7:268 BW	293
	<b>Hoofdstuk 10 - Voortzetting onderhuur zelfstandige woning en woningruil</b>	299
10.1	Voortzetting onderhuur zelfstandige woning na einde hoofdhuur	299
10.1.I	Voortzetting onderhuur op grond van art. 7:269 lid 1 BW	299
10.1.II	Beëindiging van de voortgezette huur op grond van art. 7:269 lid 2 BW	305
10.2	Woningruil	309
	<b>Hoofdstuk 11 - Het eindigen van de huur van woonruimte</b>	315
11.1	Inleidende opmerkingen	315
11.2	Opzeggingsformaliteiten	319
11.3	Het eindigen van de huur na opzegging	330
11.4	Beëindiging (hoofd)huur – gevolgen voor onderhuur	339
11.5	Huurder heeft zich niet gedragen als een goed huurder	342
11.6	Uitdrukkelijk bedongen ontruimingsverplichting bij huur voor bepaalde tijd	345
11.7	Dringend nodig hebben voor eigen gebruik	348
11.7.I	Eigen gebruik	349
11.7.II	Dringend nodig hebben; belangenafweging	356
11.7.III	Beschikbaarheid van andere passende woonruimte	365
11.7.IV	Huisvestingsvergunning	369
11.7.V	Wachttijd na rechtsopvolging aan verhuurderszijde	370
11.7.VI	Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	372
11.7.VII	Schadevergoeding als wil om duurzaam in eigen gebruik te nemen heeft ontbroken	374
11.8	Niet toestemmen in redelijk aanbod tot aangaan nieuwe huurovereenkomst	376
11.8.I	Algemeen	376
11.8.II	Niet-geliberaliseerde huur – verhoging van huurprijs of servicekosten	379
11.8.III	Geliberaliseerde huur – verhoging van huurprijs of servicekosten	380
11.9	Verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	382
11.10	Belangenafweging bij hospita-verhuur	383
11.11	Ontbinding met het oog op verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	384

	<b>Hoofdstuk 12 - Huur van 290-bedrijfsruimte; toepasselijkheid van afdeling 7.4.6 BW</b>	387
12.1	Inleidende opmerkingen	387
12.2	Het begrip 'bedrijfsruimte'	393
	12.2.I Inleiding	393
	12.2.II Gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan	394
	12.2.III Contractuele bestemming	396
	12.2.IV Onroerende aanhorigheden, bijbehorende grond, afhankelijke woning	409
12.3	Semidwingend recht – afwijkende bedingen	414
12.4	Huurovereenkomst voor twee jaar of korter	432
	<b>Hoofdstuk 13 - Duur van de huurovereenkomst en beëindiging van de huur van 290-bedrijfsruimte</b>	439
13.1	Duur, verlenging en beëindigingsmogelijkheden	439
13.2	Opzeggingsformaliteiten	445
13.3	Beëindigingsprocedure na opzegging	449
13.4	Huurbeëindigingsgronden – algemeen	454
13.5	Slechte bedrijfsvoering	455
13.6	Dringend persoonlijk gebruik	456
	13.6.I Persoonlijk duurzaam gebruik	458
	13.6.II Dringend nodig hebben	463
	13.6.III Wachtijd na rechtsopvolging aan verhuurderszijde	465
	13.6.IV Schadevergoeding als wil om persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen heeft ontbroken	469
13.7	Niet toestemmen in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst	473
13.8	Verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	475
13.9	Belangenafweging als grond voor huurbeëindiging	476
13.10	Beslissing op de vordering tot beëindiging van de huur	478
	13.10.I Algemeen	478
	13.10.II Beëindiging (hoofd)huur – gevolgen voor onderhuur	481
	13.10.III Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	484
13.11	Vergoeding in verband met goodwill en ander voordeel verhuurder	488
13.12	Afbraak voor werken in het algemeen belang: schadeloosstelling bij huurbeëindiging	492
13.13	Ontbinding met het oog op verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	496
	<b>Hoofdstuk 14 - Huurprijzen 290-bedrijfsruimte</b>	501
14.1	Inleiding	501
14.2	Tijdstippen voor instellen vordering tot nadere huurprijsvaststelling	504
14.3	Nadere vaststelling van de huurprijs door de rechter	508
14.4	Ingangstijdstip nieuwe huurprijs	526
14.5	Deskundigenadvies	530
14.6	Huurprijverhoging na aanbrenge energiebesparende voorzieningen	538

---

<b>Hoofdstuk 15 - Machtiging tot indeplaatsstelling in verband met bedrijfsoverdracht</b>	541
<b>Hoofdstuk 16 - Ontruimingsbescherming bij huur van 'overige' gebouwde onroerende zaken</b>	551
16.1 Inleiding	551
16.2 Toepasselijkheid van art. 7:230a BW	554
16.3 Ontruimingsbescherming na eindigen huurovereenkomst	557
<i>Wetsartikelenregister</i>	569
<i>Jurisprudentieregister</i>	579
<i>Zakenregister</i>	603

# UITGEBREIDE INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding tot de huurwetgeving</b>	<b>1</b>
1	Van Burgerlijk Wetboek 1838 tot Huurwet	
2	Beperking toepassingsgebied Huurwet; liberalisatie; intrekking Huurwet in 2003	
3	Algemene huurbepalingen in het Burgerlijk Wetboek	
4	Woonruimtebepalingen in het Burgerlijk Wetboek	
5	Huurprijswetgeving woonruimte van Huurprijzenwet woonruimte naar BW en UHW	
6	Bedrijfsruimtebepalingen in het Burgerlijk Wetboek	
7	Leegstandwet	
8	Toepasselijke huurwetgeving per huurobject	
9	Beïnvloeding Nederlands huurrecht door buitenlands recht; invloed Unierecht en EVRM	
<b>2</b>	<b>De huurovereenkomst</b>	<b>9</b>
10	Definitie van huur	
11	Huur is een overeenkomst	
12	Involed wil van partijen op aard overeenkomst	
13	Beperkte rechten; publiekrechtelijke uitgifte	
14	Soms brengt geheel van de omstandigheden mee dat geen sprake is van huur	
15	Gemengde overeenkomsten	
16	Verhouding tussen art. 6:215 BW en de in nr. 14 behandelde rechtspraak	
17	Dienstwoning	
18	Gemengde overeenkomsten van huur en financial lease, huurkoop, timeshare of pacht	
19	Verschillende huurregimes; gemengde huurovereenkomsten	
20	Onbevoegdheid tot verhuur	
21	Voor kwalificatie als huur is een verplichting tot 'in gebruik verstrekken' vereist. Exclusief gebruik is niet vereist	
22	Het gebruik kan een gedeelte van een zaak betreffen	
23	Voor kwalificatie als huur is verplichte voldoening van een tegenprestatie vereist	
24	Indien geen tegenprestatie is overeengekomen is sprake van bruikleen	
25	Bepaalbaarheid van de tegenprestatie	
<b>3</b>	<b>Verplichtingen van de verhuurder</b>	<b>23</b>
3.1	Inleiding	23
26	Inleiding	
3.2	Ter beschikking stellen	23
27	Ter beschikking stellen	
3.3	Begrip 'gebrek'	24
28	Het begrip 'gebrek'	
29	Art. 7:204 lid 2 BW van regelend recht behoudens bij huur van woonruimte; soms mogelijkheid van beroep op een wilsgebrek	
30	Begrip 'gebrek' niet beperkt tot stoffelijke eigenschappen van de verhuurde zaak	
31	Begrip 'gebrek' ook niet beperkt tot fysieke gebruiksmogelijkheden van de verhuurde zaak	
32	Huurder mag niet verwachten dat alle externe omstandigheden gelijk zullen blijven	



	33	Geen gebrek indien de omstandigheid die het genot verhindert aan de huurder is toe te rekenen	
	34	Begrip 'gebrek' voor huur van woonruimte nader uitgewerkt	
	35	Gebrekenregeling en veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht	
	36	Feitelijke stoornis, bewering van recht	
	37	Feitelijke stoornis door derden, overlast	
	38	Feitelijke stoornis met bewering van recht	
3.4		Rechten huurder in geval van gebreken – algemeen	33
	39	Rechten van de huurder indien sprake is van een gebrek: algemeen	
3.5		Verplichting tot verhelpen van gebreken	33
	40	Verplichting tot verhelpen van gebreken	
	41	Verrichten van onderhoud; maatregelen tegen dreigende gebreken	
	42	Geen verplichting tot verhelpen bij kleine herstellingen en 'gebreken' voor het ontstaan waarvan de huurder aansprakelijk is	
	43	Contractuele afwijking van art. 7:206 lid 1 en lid 2 BW	
	44	Contractuele afwijking van art. 7:206 lid 1 en lid 2 BW: samenhang met art. 7:204 BW	
	45	Andere opvatting over de in art. 7:209 BW bedoelde contractuele afwijking en 'behoren te kennen'	
	46	Strenger regime bij huur van woonruimte; invloed algemeen verbintenisrecht	
	47	Herstel door huurder in geval van verzuim verhuurder	
3.6		Huurprijsvermindering bij gebreken	40
	48	Vermindering huurprijs in geval van een gebrek	
	49	Voor huurprijsvermindering is geen verzuim vereist, wel bekendheid met gebrek bij verhuurder	
	50	De huurprijsvermindering van art. 7:207 BW: vordering in rechte; vervaltermijn bij huur van woonruimte	
	51	Contractuele afwijking van art. 7:207 BW?	
	52	Opschorting huurbetaling in verband met gebrek	
3.7		Schadevergoeding bij gebreken	45
	53	Vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte schade	
	54	Art. 7:208 BW: stelplicht en bewijslast	
	55	Niet-nakoming van art. 7:206 BW	
	56	Contractuele afwijking van art. 7:208 BW	
3.8		Ontbinding bij onmogelijkheid huurgenot	47
	57	Ontbinding indien een gebrek het huurgenot geheel onmogelijk maakt	
	58	Ontbinding op grond van art. 7:210 BW: genot moet geheel onmogelijk zijn; schadevergoeding	
3.9		Rechtsstoornis door een derde: tussenkomst verhuurder in procedure	49
	59	Tussenkomst verhuurder in geval van rechtsstoornis door een derde	
	60	Door hoofdverhuurder ingestelde vordering tegen onderhuurder (art. 7:211 lid 3 BW)	
	61	Vergoeding van kosten procedure (art. 7:211 lid 2 BW)	
3.10		Aanbrengen van energiebesparende voorzieningen; beschikbaar stellen van energielabel	51
	62	Aanbrengen van energiebesparende voorzieningen	
	63	Beschikbaar stellen van een energielabel	
<b>4</b>		<b>Verplichtingen van de huurder</b>	<b>55</b>
4.1		Inleiding	55
	64	Inleiding	
4.2		Voldoening tegenprestatie	55

65	Verplichting tegenprestatie te voldoen	
66	Sanctie op niet-nakoming van de verplichting van art. 7:212 BW	
67	Betalingsverplichting blijft in stand indien de huurder de zaak niet gebruikt	
68	Opschorting; verrekening	
69	Toerekening huurbetalingen op openstaande termijnen	
4.3	Gedrag als goed huurder – algemeen	59
70	Zich gedragen als een goed huurder	
4.4	Gedrag als goed huurder: daadwerkelijk gebruiken?	59
71	Goed huurder; daadwerkelijk gebruik	
72	Uitgangspunt bij huur van woonruimte: hoofdverblijf?	
73	Invulling begrip 'hoofdverblijf'	
74	Hoofdverblijf is geen wettelijke eis: invloed omstandigheden van het geval	
4.5	In gebruik geven van gehuurde aan anderen	62
75	In gebruik geven aan een ander	
76	Redelijke bezwaren tegen onderverhuur	
77	Onderverhuur van kamers in een zelfstandige woning	
78	Verboden ingebruikgeving aan derden – positie verhuurder	
79	Beperkingen mogelijkheden tot optreden tegen verboden ingebruikgeving aan derden	
4.6	Gebruik van het gehuurde volgens bestemming	65
80	Gebruik overeenkomstig bestemming	
81	Uitleg van de overeengekomen bestemming	
82	Instemming verhuurder met afwijkend gebruik	
4.7	Wijziging van inrichting of gedaante van het gehuurde	68
4.7.I	Uitgangspunt: wijziging alleen met schriftelijke toestemming verhuurder	68
83	Wijzigingen in de inrichting of gedaante van de gehuurde zaak	
84	Doorkruising van art. 7:215 BW door bijzondere wetten	
85	Het verzoek om toestemming en de vorm waarin toestemming wordt gegeven	
86	Toestemming onder voorwaarden	
4.7.II	Machtigingsprocedure	71
87	De machtigingsprocedure	
88	Machtiging achteraf mogelijk?	
89	Inhoudelijke beoordeling van het machtigingsverzoek; de gevallen van art. 7:215 lid 1 BW (slot) en art. 7:215 lid 2 BW	
90	Voor veranderingen aan de buitenzijde van woonruimte kan afwijking van art. 7:215 lid 2 BW zijn bedongen	
91	Inhoudelijke beoordeling in overige gevallen; het algemene criterium	
4.7.III	Voorwaarde of last, huurprijsverhoging; in beginsel semidwingend recht	75
92	Voorwaarde of last; huurprijsverhoging	
93	Semidwingend recht	
4.7.IV	Bijzondere positie schotelantennes	76
94	Invloed art. 10 EVRM bij verbod op plaatsing (schotel)antennes	
95	Gevolgen EHRM-rechtspraak voor oordeel over plaatsing schotelantennes	
4.8	Gedrag als goed huurder – zorgvuldig gebruik; schade aan gehuurde zaak	78
4.8.I	Zorgvuldig gebruik en aansprakelijkheid voor schade aan de zaak – algemeen	78
96	Zorgvuldig gebruik van de gehuurde zaak	
97	Aansprakelijkheid voor schade aan de zaak; wettelijk bewijsvermoeden	
98	Geen wettelijk bewijsvermoeden bij brandschade en schade aan buitenzijde van gebouwde onroerende zaak	
4.8.II	Schade aan het gehuurde toegebracht door toegelaten derden	81
99	Aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door derden die de huurder heeft toegelaten	
100	Wanneer is sprake van 'door huurder toegelaten derden'?	

	101 Aansprakelijkheid op grond van art. 7:219 BW impliceert dat sprake is van een tekortkoming van de huurder	
4.9	Gedrag als goed huurder – geen overlast en gevaarzetting veroorzaken	83
	102 Geen overlast aan omgeving veroorzaken	
	103 Overlast door toegelaten derden	
	104 Aansprakelijkheid alleen voor op onrechtmatige wijze veroorzaakte overlast	
	105 Geen gevaarzetting	
	106 Hennepteelt	
4.10	Gedrag als goed huurder – varia	86
	107 Goed huurder; varia	
4.11	Kleine herstellingen verrichten	87
	108 Verplichting tot het verrichten van kleine herstellingen	
	109 Art. 7:217 BW is deels semidwingend recht	
4.12	Meldingsplicht gebreken	89
	110 Kennisgeving van gebreken aan verhuurder	
	111 De huurder dient onverwijld tot melding over te gaan, ongeacht of hij maatregelen wenst	
	112 Ook meldingsplicht bij stoornissen door derden en beweringen van recht	
4.13	Gedogen van dringende werkzaamheden	92
	113 Gedogen van dringende werkzaamheden aan het gehuurde	
	114 Gedoogplicht geldt ook ten aanzien van werkzaamheden aan buurpercelen	
	115 De huurder die de werkzaamheden moet gedogen heeft diverse mogelijke aanspraken jegens zijn verhuurder	
4.14	Gedogen van renovatie	94
4.14.I	Gedogen van renovatie van het gehuurde – algemeen	94
	116 Gedogen van renovatie van het gehuurde	
	117 Het begrip ‘renovatie’	
	118 Sloop met vervangende nieuwbouw: voortzetting van de huurovereenkomst?	
	119 Beëindiging van de huurovereenkomst in verband met renovatie?	
4.14.II	Het renovatievoorstel	97
	120 Het renovatievoorstel moet redelijk zijn; daarover kan het oordeel van de rechter worden ingeroepen	
	121 Betekenis van de gedoogplicht van art. 7:220 lid 2 BW (jo. art. 7:220 lid 1 BW)	
4.14.III	Complexgewijze renovatie	100
	122 Complexgewijze renovatie – voorstel wordt vermoed redelijk te zijn bij 70% instemming	
	123 Complexgewijze renovatie – instemming minder dan 70%	
4.14.IV	Aanspraken huurder bij renovatie; verhuiskostenregeling	102
	124 Aanspraken van de huurder in geval van renovatie	
	125 Wettelijke verhuiskostenregeling bij renovatie van woonruimte (art. 7:220 lid 5-7 BW)	
	126 Geen speciale verhuiskostenregeling bij bedrijfsruimte	
4.14.V	Renovatie en huurbeëindiging	105
	127 Renovatie en beëindiging van de huur (o.a. art. 7:220 lid 4 BW)	
4.15	Medewerking verlenen aan verhuur of verkoop van gehuurde zaak	106
	128 Maatregelen ter bevordering van verhuur of verkoop	
4.16	Oplevering bij het einde van de huur	106
4.16.I	(Tijdig) opleveren bij einde van de huur; schadevergoeding bij tekortschieten	106
	129 Oplevering bij het einde van de huur	
	130 Invloed faillissement huurder	
	131 Opleveringsverplichting en overmacht: diefstal of verduistering van de zaak	
	132 Schadevergoeding indien huurder huurobject na einde huur onrechtmatig onder zich houdt	

4.16.II	Staat waarin het gehuurde moet worden opgeleverd	109
133	Staat van het gehuurde bij oplevering aan het einde van de huur	
134	Door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen	
135	Van een vorige huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen	
136	Gehuurde wordt niet in juiste staat opgeleverd. Ingebrekestelling niet vereist; concrete schadeberekening	
137	Voorinspectie	
4.17	Wegneemrecht ten aanzien van aangebrachte veranderingen of toevoegingen	114
138	Huurder is bevoegd tot ongedaanmaking van veranderingen en toevoegingen	
139	Uitoefening wegneemrecht in geval van onbevoegde verhuur	
140	Uitoefening wegneemrecht in geval van faillissement	
141	Wegneemrecht en opvolgende huurder	
142	Mogelijkheid van actie uit ongerechtvaardigde verrijking	
143	Schade en verrijking als plafonds. Toepassing van art. 6:212 BW	
144	Art. 7:216 BW is in hoofdzaak van regelend recht	
<b>5</b>	<b>Overgang van de huur bij overdracht van de zaak en het eindigen van de huur</b>	<b>121</b>
5.1	Overgang van de huur bij overdracht van de zaak en bij vestiging of overdracht van beperkte rechten	121
145	Overgang positie van verhuurder op verkrijger	
5.1.I	Opvolgingen waarvoor art. 7:226 BW geldt	122
146	Opvolgingen waarvoor de bepaling geldt; algemeen	
147	Limitatieve opsomming van beperkte rechten	
148	Art. 7:226 BW bij appartementsrechten	
149	Voldaan moet zijn aan de vereisten voor overdracht of vestiging. Economische eigendomsoverdracht	
150	Overdracht door een schuldeiser van de verhuurder (art. 7:226 lid 2 BW)	
151	Bescherming verkrijger tegen verhuur door vervreemder?	
5.1.II	Welke rechten en verplichtingen gaan over? Opeisbaarheid	126
152	Overgang van rechten en verplichtingen op de verkrijger	
153	Overgang van rechten en verplichtingen die na de verhuurderswisseling opeisbaar worden	
154	Overgang van de huur en gebreken	
155	Ontbinding of opzegging op grond van slecht huurdersgedrag of slechte bedrijfsvoering na een verhuurderswisseling	
5.1.III	Welke rechten en verplichtingen gaan over? Verband met kenmerken van huur	130
156	Overgang van rechten en verplichtingen die onmiddellijk verband houden met gebruik en tegenprestatie	
157	Verband met gebruik en tegenprestatie – algemeen	
158	Verband met gebruik en tegenprestatie – koopopties	
159	Verband met gebruik en tegenprestatie – coöptatierecht	
160	Verband met gebruik en tegenprestatie – borgstelling	
5.1.IV	Bijzondere voorzieningen; art. 7:227 BW	132
161	Soms geldt een bijzondere bescherming tegen de opvolgende verhuurder	
162	Vestiging en overdracht van overige beperkte rechten op de verhuurde zaak	
5.2	Eindigen van de huur (algemeen)	134
5.2.I	Algemene regeling voor eindigen van huur voor bepaalde of onbepaalde duur	134
163	De algemene regeling van art. 7:228 BW	
164	Redenen voor opzegging	
5.2.II	Overlijden huurder of verhuurder	136
165	Overlijden leidt niet tot einde huur	

	166	Positie verhuurder bij verdeling na overlijden huurder	
	167	Art. 7:229 BW bevat voor huur van woonruimte (ten dele) dwingend recht	
5.2.III		Stilzwijgende voortzetting na einde huur	138
	168	Stilzwijgende voortzetting van beëindigde huur	
	169	Voortgezet gebruik op grond van een afspraak	
	170	Voortzetting van gebruik met goedvinden van de verhuurder; verlenging voor onbepaalde tijd, tenzij andere bedoeling blijkt	
	171	Rechtsgevolgen van voortgezet gebruik buiten door art. 7:230 BW bestreken situaties	
	172	Bijzonderheden bij het einde van huur aangegaan voor bepaalde tijd	
5.2.IV		Ontbinding door rechter	142
	173	In beginsel geen buitengerechtelijke ontbinding van de huur door de verhuurder	
	174	Wel buitengerechtelijke ontbinding door verhuurder bij sluiting van het gehuurde op last van de gemeente (art. 7:231 lid 2 BW)	
	175	Gevolgen van vernietiging bestuursbesluit voor ontbinding; bijzondere aard of geringe betekenis tekortkoming	
	176	Wel buitengerechtelijke ontbinding door verhuurder bij toepasselijkheid van art. 7:210 BW	
<b>6</b>		<b>Inleiding tot de huur van woonruimte</b>	147
	177	Wettelijk kader	
	178	(Semi)dwingend recht	
	179	Afdeling 7.4.5 BW in relatie tot art. 1 Protocol 1 EVRM	
	180	Jurisprudentie EHRM inzake onrendabele exploitatie van een verhuurde woning	
	181	Betekenis van EHRM-jurisprudentie voor Nederlandse huurverhoudingen	
	182	'Doorwerking' van art. 1 Protocol 1 EVRM in (horizontale) verhouding tussen verhuurder en huurder	
	183	Onderbouwing en beoordeling van een beroep op art. 1 Protocol 1 EVRM	
	184	Betekenis van het ontbreken van een 'decent profit'	
<b>7</b>		<b>Toepasselijkheid van de woonruimtebepalingen</b>	157
7.1		Inleiding	157
	185	Huur van woonruimte	
	186	Dwingend recht	
7.2		Woonruimte	158
7.2.I		Inleiding	158
	187	Wettelijke definitie van 'woonruimte'	
	188	(Gebouwde) onroerende zaak	
	189	Drijvende objecten	
	190	Uitbreiding begrip woonruimte gewenst?	
7.2.II		Als zelfstandige of niet-zelfstandige woning verhuurd	160
	191	Als woning verhuurde gebouwde onroerende zaak	
	192	Wat is wonen?	
	193	Hoofdverblijf niet vereist	
	194	Verhuur als vakantiewoning, tweede woning of wisselwoning	
	195	Verhuur met het oog op onderverhuur als woonruimte. Kamerverhuurbedrijf	
	196	Verhuur met het oog op ingebruikgeving 'ter bewoning' waarop afdeling 7.4.5 BW niet van toepassing is	
	197	Zelfstandige woning en niet-zelfstandige woning	
	198	Zelfstandige woning – eigen toegang (art. 7:234 BW)	
	199	Zelfstandige woning – eigen wezenlijke voorzieningen (art. 7:234 BW)	

200	Gecombineerde bestemming – gemengde huurovereenkomst. Splitsing mogelijk?	
201	Gemengde huurovereenkomst – splitsing in afzonderlijke huurovereenkomsten niet mogelijk	
7.2.III	Woonwageng of standplaats	167
202	Woonwagens en standplaatsen	
203	Huur van woonwageng en standplaats	
7.2.IV	Onroerende aanhorigheden	169
204	Onroerende aanhorigheden – algemeen	
205	Medegebruik van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	
206	Kijktuin	
7.3	Gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is	171
207	Inleiding	
208	Aandachtspunten bij beoordeling toepasselijkheid korteduuruitzondoring	
209	Gebruik naar zijn aard van korte duur: bijzondere – en daardoor kortdurende – vormen van gebruik	
210	Huurder heeft zelf concreet belang bij beperkte gebruiksduur – vakantiewoning, wisselwoning	
211	Huurder heeft zelf concreet belang bij beperkte gebruiksduur – overige bijzondere en daardoor kortdurende vormen van gebruik	
212	Tijdelijke verhuur van te koop staande woning	
213	Tijdelijke verhuur aan huurder in nood	
214	Tijdelijke verhuur tijdens eigen afwezigheid	
215	Tijdelijke verhuur in de aanloop naar bewoning door een derde	
216	Ruime en onvoorspelbare toepassing korteduuruitzondoring; nieuwe regeling voor tijdelijke huur voor maximaal twee, respectievelijk vijf, jaar	
217	Aan dezelfde huurder kan slechts eenmaal tijdelijk worden verhuurd	
218	Tijdelijke verhuur door toegelaten instellingen	
7.4	Proefperiode bij hospita-verhuur	180
219	Inleiding	
220	Toepasselijkheid regeling proefperiode	
221	Betekenis proefperiode	
222	Opzegging tijdens proefperiode uiterlijk tegen het einde van het eerste jaar	
7.5	Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet	184
223	Inleiding	
224	Beperkte geldigheidsduur vergunning	
225	Huurprijs	
226	Formaliteiten bij het sluiten van de huurovereenkomst	
227	Duur huurovereenkomst en beëindiging van de huur	
228	Opzegging vereist	
229	Voortgezet gebruik na eindigen van de huur	
230	Voortzetting huur na verlenging van vergunning	
231	Leegstandwet en onderverhuur	
232	Verhouding tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet – korteduuruitzondoring	
<b>8</b>	<b>Huurprijs en andere vergoedingen bij huur van woonruimte</b>	191
8.1	Inleiding	191
233	Inleiding	
8.2	Enkele kernbegrippen	192
234	Tegenprestatie, prijs, huurprijs, servicekosten, nutsvoorzieningen met een individuele meter, energieprestatievergoeding	
8.3	Contractsvrijheid; Liberalisatie; EVRM	194
235	Contractsvrijheid is uitgangspunt; liberalisatie	

	236 Toepasselijke bepalingen in geval van geliberaliseerde huur	
	237 Huurprijbepalingen in strijd met art. 1 Protocol 1 EVRM?	
8.4	Toetsing door huurcommissie en rechter	196
	238 Toetsing door de huurcommissie	
	239 Gebondenheid aan uitspraak huurcommissie; inschakelen rechter	
	240 Processuele perikelen: termijn, vordering in reconventie	
	241 Intrekking vordering ex art. 7:262 BW	
	242 Rechtsmiddelenverbod en doorbrekingsgronden	
	243 Directe inschakeling rechter zonder voorafgaande gang naar de huurcommissie?	
	244 Praktische complicaties als rechtstreekse gang naar de rechter niet mogelijk is	
	245 Geldt toetsingskader voor de huurcommissie ook voor de rechter?	
8.5	Toetsing huurprijs(wijzigingen) in verband met kwaliteit en gebreken	203
	246 Toetsing huurprijs(wijziging) door huurcommissie, waarderingsmaatstaven, invloed van gebreken	
8.6	Ingangsdatum huurprijswijzigingen	204
	247 Ingangsdatum van bij uitspraak vastgestelde huurprijswijziging	
8.7	Toetsing aanvangshuurprijs	204
	248 Toetsing aanvangshuurprijs	
	249 Huurder huurt voor de eerste maal deze woonruimte	
	250 Toetsing aanvangshuurprijs boven liberalisatiegrens	
	251 Bijzonder regime voor tijdelijke huur	
8.8	Reguliere huurprijsaanpassing en inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing	209
	252 Reguliere huurprijsaanpassing en inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing – algemeen	
8.8.I	Huurprijsverhoging op grond van beding in huurovereenkomst	209
	253 Verhoging huurprijs op grond van een contractueel beding	
8.8.II	Huurprijsverhoging en huurprijsverlaging na een daartoe strekkend voorstel	210
	254 Huurprijsaanpassing na een daartoe strekkend voorstel	
8.8.III	Huurprijsaanpassing in verband met inkomen	212
	255 Huurprijsaanpassing in verband met inkomen bij zelfstandige woningen	
8.8.IV	Schriftelijk voorstel tot huurprijsaanpassing en verdere procedure	213
	256 Procedure tot huurprijsaanpassing start met schriftelijk voorstel (art. 7:252 BW)	
	257 Gevolg van aanvaarding van voorstel dat niet voldoet aan vereisten (art. 7:252 lid 4 BW)	
	258 Stelplicht en bewijslast ter zake van (ontbreken van) benadeling in het kader van art. 7:252 lid 4 BW	
	259 Verdere gang van zaken na voorstel tot huurprijsverhoging	
	260 Verdere gang van zaken na voorstel tot huurprijsverlaging	
	261 Toetsing voorgestelde huurprijsaanpassing door huurcommissie	
8.9	Vermeerdering huurprijs wegens voorzieningen en woningverbetering	217
	262 Vermeerdering huurprijs in verband met voorzieningen en woningverbetering	
	263 Inschakeling huurcommissie (art. 7:255 lid 2 BW)	
8.10	Vermindering huurprijs wegens gebreken	220
	264 Vermindering huurprijs in verband met gebreken	
	265 Kennisgeving van het gebrek aan de verhuurder	
	266 Vervaltermijn voor vordering of verzoek tot huurprijsvermindering	
	267 Onbewoonbaar verklaarde woning	
8.11	Uitsplitsing huurprijs en voorschotbedrag bij all-in prijs	223
	268 All-in prijs: uitsplitsing van huurprijs en voorschot voor nutsvoorzieningen met individuele meter en servicekosten	
	269 Beoordelingscriterium	

	270 All-in prijs en geliberaliseerde huur	
	271 Ook bij andere verzoeken aan huurcommissie is uitsplitsing van all-in prijs mogelijk (art. 17a UHW)	
8.12	Toetsing vergoeding nutsvoorzieningen en servicekosten; energieprestatievergoeding	227
	272 Toetsing van betalingsverplichting inzake nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	
	273 Bij geliberaliseerde huur toetsing door rechter	
	274 Nutsvoorzieningen met individuele meter; warmtelevering via warmtenet	
	275 Servicekosten	
	276 Toetsing van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	
	277 Directe gang naar de rechter mogelijk?	
278	Voorschot voor kosten nutsvoorzieningen met individuele meter en servicekosten; reikwijdte art. 7:261 BW	
	279 Regels omtrent voorschot kosten nutsvoorzieningen met individuele meter en servicekosten	
280	Energieprestatievergoeding	
8.13	Bedingen waarbij een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen	234
	281 Bedingen van een niet redelijk voordeel in verband met totstandkoming huur; bemiddelingskosten	
	282 In verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst	
	283 Niet redelijk voordeel	
	284 Onredelijk voordeel voor verhuurder of derde; bemiddelingskosten	
<b>9</b>	<b>Medehuur en voortzetting huur na overlijden huurder</b>	237
9.1	Inleiding	237
	285 Rechtspositie van huisgenoten van huurder	
	286 Wettelijke medehuur en contractuele medehuur/samenhuur	
9.2	Positie van de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder	238
9.2.I	Echtgenoot of geregistreerde partner is van rechtswege medehuurder	238
	287 Hoofdpijnen wettelijke regeling	
	288 Uitgangspunt: dwingend recht	
	289 Eis van hoofdverblijf	
	290 Terugkeer van vertrokken echtgenoot/geregistreerde partner – herleving medehuurderschap?	
	291 Gevolgen 'voorhuwelijkse' tekortkoming	
	292 Medehuurderschap ex art. 7:266 BW ontstaat buiten verhuurder om. Samenwoonverbod	
9.2.II	Algemene gevolgen van het medehuurderschap	243
	293 Medehuurder is geen contractspartij. Aansprakelijkheid medehuurder	
	294 Hoofdelijke aansprakelijkheid voor alle huurdersverplichtingen; gevolgen tekortschieten	
	295 Oplevering van de gehuurde woonruimte bij het einde van de huur	
296	Positie medehuurder bij huuropzegging door verhuurder	
	297 Positie medehuurder bij huuropzegging door verhuurder op grond van art. 39 Fw	
298	Positie medehuurder bij ontbinding op instigatie verhuurder	
299	Positie medehuurder bij opzegging door curator op grond van art. 39 Fw	
300	Positie medehuurder bij overlijden huurder	
301	Huurder en medehuurder wensen huurverhouding te beëindigen	
302	Alleen huurder wenst huur te beëindigen. Promotie medehuurder tot huurder	
303	Huuropzegging door huurder: betekenis art. 1:88 BW	



	304 Mededelingsplicht inzake voortzetting van de huur	
	305 Gevolgen van promotie tot huurder	
	306 Wijziging in voortzetting hoofdhuur aan huurderszijde heeft gevolgen voor verhuurderspositie in onderhuur	
9.2.III	Echtscheiding, scheiding van tafel en bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap	251
	307 Echtgenoten/geregistreerde partners zijn het eens over voortzetting van de huur door één van hen	
	308 Werking tegenover de verhuurder	
	309 Echtgenoten/geregistreerde partners zijn het niet eens over voortzetting van de huur: rechter kan bepalen wie huur voortzet	
	310 Echtgenoot/geregistreerde partner die huur wil voortzetten moet ten tijde van verzoek nog medehuurder zijn	
	311 Open belangenafweging door de rechter	
	312 Gebondenheid verhuurder aan rechterlijke uitspraak	
	313 Mededeling inzake voortzetting aan verhuurder	
	314 Rechterlijke beslissing is tevens verdeling als bedoeld in art. 3:185 BW	
9.3	Positie van andere wettelijke medehuurers	256
9.3.I	Inleidende opmerkingen	256
	315 Wettelijke medehuur op grond van art. 7:267 BW	
9.3.II	Procedure tot verwerving van medehuurerschap	258
	316 Verzoek aan verhuurder en eventueel vordering in rechte	
	317 Medewerking huurder (en eventuele medehuurers) vereist. Gehoudenheid om mee te werken?	
	318 Overlijden huurder tijdens procedure op grond van art. 7:267 lid 1 BW	
	319 Afwijzingsgronden	
	320 Hoofdverblijf en duurzame gemeenschappelijke huishouding. Tweejaarseis	
	321 Kennelijke strekking huisgenoot op korte termijn huurder te laten worden. Misbruik	
	322 Uit financieel oogpunt onvoldoende waarborg voor behoorlijke nakoming	
9.3.III	Eis van duurzame gemeenschappelijke huishouding	261
	323 Duurzame gemeenschappelijke huishouding – inleidende opmerkingen	
	324 Gemeenschappelijke huishouding of niet?	
	325 Gemeenschappelijke huishouding – verzwaarde stelplicht	
	326 Uitgangspunt: gemeenschappelijke huishouding moet nog bestaan	
	327 Opname huurder in verpleeghuis/zorgcentrum	
	328 Duurzaam karakter van gemeenschappelijke huishouding	
	329 Geen verwachting van duurzaamheid meer ten tijde van verzoek om medehuurerschap	
	330 Bij aangaan gemeenschappelijke huishouding was (relatief) beperkte duur al te voorzien	
	331 Gemeenschappelijke huishouding van ouders en inwonende kinderen	
	332 Het oudere inwonende kind	
	333 In de ouderlijke woning teruggekeerde kinderen	
	334 Gemeenschappelijke huishouding van grootouder en kleinkind	
	335 Betekenis van de tweejaarstermijn	
9.3.IV	Bescherming tegen huurbeëindiging wegens verboden samenwonen	271
	336 Samenwoonverbod – algemeen	
	337 Betekenis van art. 7:267 lid 2 BW bij verboden samenwoning	
	338 Huurbeëindiging op grond van een andere tekortkoming	
9.3.V	Algemene gevolgen van het medehuurerschap	273
	339 Medehuurder is geen contractspartij. Aansprakelijkheid medehuurder	
	340 Medehuurerschap, hoofdverblijf en aansprakelijkheid	

341	Positie medehuurder bij huurbeëindiging	
342	Huurder wenst huurbeëindiging ten aanzien van zichzelf. Medehuurder wil huurder worden	
343	Voortzetting huur door medehuurder: huisvestingsvergunning en nadere procedure	
344	Huisvestingsvergunning of daarmee gelijk te stellen verklaring van gemeente	
345	Bezwaar of beroep tegen weigering huisvestingsvergunning loopt nog	
346	Verskil met voortzetting door medehuurder op grond van art. 7:266 BW of art. 7:268 lid 1 BW	
347	Positie medehuurder bij overlijden huurder	
348	Medehuurder wordt huurder – gevolgen	
9.3.VI	Conflictenregeling bij voorgenomen beëindiging van de gemeenschappelijke huishouding	279
349	Algemene opmerkingen	
350	Analogische toepassing van art. 7:267 lid 7 BW	
351	Belangenafweging	
352	Gebondenheid verhuurder aan rechterlijke uitspraak en aan een onderlinge regeling	
353	Geen wettelijke mededelingsverplichting inzake huurvoortzetting	
9.4	Contractuele medehuur (samenhuur)	282
354	Inleidende opmerkingen	
355	Hoofdelijke aansprakelijkheid voor alle huurdersverplichtingen	
356	Beëindiging van de huurovereenkomst als zodanig	
357	Beëindiging van de relatie – beide huurders willen huur voortzetten	
358	Beëindiging van de relatie – een van de huurders wil eigen gebondenheid beëindigen	
359	Beëindiging van de relatie – huurders spreken af wie huur zal voortzetten	
9.5	Voortzetting van de huur na overlijden van de huurder	286
9.5.I	Inleidende opmerkingen	286
360	Wettelijk kader	
9.5.II	Voortzetting van de huur	287
361	Voortzetting door wettelijke medehuurder (art. 7:268 lid 1 BW)	
362	Voortzetting door andere huisgenoten (art. 7:268 lid 2 BW)	
363	Fatale termijn van zes maanden	
364	Fatale termijn – ruimte voor beperkende werking van redelijkheid en billijkheid?	
365	Vordering tot verdere voortzetting door andere huisgenoten – afwijzingsgronden	
366	Huisgenoot moet met overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gehad	
367	In verpleeghuis/zorgcentrum opgenomen huurder overlijdt na eindigen gemeenschappelijke huishouding	
368	Voortzetting na contractuele medehuur	
369	Rechtspositie erfgenamen overleden huurder	
9.5.III	Gevolgen van voortzetting van de huur op grond van art. 7:268 BW	293
370	Algemene opmerkingen over voortzetting op grond van art. 7:268 BW; voortzetting van onderhuur	
371	Hoofdelijke aansprakelijkheid voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst	
372	Aansprakelijkheid na voortzetting door 'andere huisgenoten' (art. 7:268 lid 2 BW)	
373	Aansprakelijkheid in geval van voortzetting bij contractuele medehuur	
374	Aansprakelijkheid als ten onrechte een beroep op voortzetting is gedaan	
375	Het eindigen van de huur	
376	Eindigen van de huur bij voortzetting van de huur door meerdere huurders die voorheen medehuurders waren	
377	Eindigen van de huur bij voortzetting van de huur door een overgebleven (contractuele mede)huurder en een voormalige medehuurder	
378	Conflictenregeling	

<b>10</b>	<b>Voortzetting onderhuur zelfstandige woning en woningruil</b>	299
10.1	Voortzetting onderhuur zelfstandige woning na einde hoofdhuur	299
10.1.I	Voortzetting onderhuur op grond van art. 7:269 lid 1 BW	299
	379 Inleiding	
	380 Verboden onderverhuur	
	381 Voortzetting van onderhuurovereenkomst	
	382 Onderhuur van een zelfstandige woning	
	383 Onderhuurder heeft hoofdverblijf in de zelfstandige woning	
	384 Afdeling 7.4.5 BW was van toepassing op de hoofdhuur	
	385 Toepasselijkheid art. 7:269 lid 1 BW als hoofdhuur plaatsvindt op basis van de Leegstandwet?	
	386 Voortzetting onderhuur pas na beëindiging hoofdhuur	
	387 Betekenis mededelingsplicht art. 7:270a BW?	
	388 Verrekening door onderhuurder van vordering op onderverhuurder met schuld aan hoofdverhuurder	
10.1.II	Beëindiging van de voortgezette huur op grond van art. 7:269 lid 2 BW	305
	389 Algemene opmerkingen	
	390 Termijn van zes maanden	
	391 Voorwaardelijke vordering tot beëindiging op grond van art. 7:269 lid 2 BW	
	392 Vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg voor behoorlijke nakoming	
	393 Onderhuur aangegaan met kennelijke strekking onderhuurder tot huurder te maken	
	394 Voortzetting van de onderhuur kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet worden geveerd	
	395 Ontbreken van huisvestingsvergunning	
10.2	Woningruil	309
	396 Algemene opmerkingen	
	397 Positie medehuurders	
	398 Instellen vordering nadat woningruil al 'feitelijk is geëffectueerd'?	
	399 Huisvestingsvergunning	
	400 Beoordeling vordering. Zwaarwichtig belang huurder vereist. Financiële waarborg nieuwe huurder	
	401 Zwaarwichtig belang eiser	
	402 Onvoldoende financiële waarborg voorgestelde huurder	
	403 Belangenafweging	
	404 Voorwaarden of last	
	405 Gevolgen van toewijzing van de vordering en van de daaropvolgende indeplaatsstelling	
<b>11</b>	<b>Het eindigen van de huur van woonruimte</b>	315
11.1	Inleidende opmerkingen	315
	406 Beëindiging huur van woonruimte – algemeen	
	407 Dwingend recht en semidwingend recht	
	408 Enkele huurbeëindigingsmogelijkheden buiten afdeling 7.4.5 BW	
	409 Hoofdlijnen huurbeëindiging na opzegging	
	410 Beperkende werking van redelijkheid en billijkheid	
	411 Huurbeëindigingsregeling in relatie tot het EVRM	
	412 Huur van zelfstandige woning voor maximaal twee jaar, c.q. van niet-zelfstandige woning voor maximaal vijf jaar	
11.2	Opzeggingsformaliteiten	319
	413 De huuropzegging	
	414 Beding dat huur zonder opzegging doet eindigen – ontbindende voorwaarde	
	415 Vormvoorschrift: exploit of aangetekende brief	
	416 Opzegging moet wederpartij hebben bereikt	

417	Opzegging aan huurder en medehuurder	
418	Tijdstip waartegen moet worden opgezegd	
419	Conversie	
420	Rechtsgeldigheid huurovereenkomst 'voor telkens bepaalde tijd'	
421	Is de kennelijke bedoeling van de wetgever tot uitdrukking gebracht in de wet?	
422	Opzegtermijnen	
423	Conversie. Eigen keuze voor langere opzegtermijn	
424	Inhoud opzegging	
425	Geen vermelding van een wettelijke grond	
426	Vermelding van een in art. 7:274 lid 1 BW genoemde grond, die niet de werkelijke grond is	
427	Vragen om reactie huurder	
428	Dwingend recht	
429	Nietigheid, vernietigbaarheid of onaantastbaarheid?	
430	Huurbeëindiging met wederzijds goedvinden	
431	Nadat de huur is ingegaan	
432	Beëindiging met wederzijds goedvinden op instigatie van verhuurder: huuropzegging of concreet beëindigingsvoorstel vereist	
11.3	Het eindigen van de huur na opzegging	330
433	Inleiding	
434	(Schriftelijke) toestemming in beëindiging van de huur	
435	Beëindigingsvordering	
436	Beslissing rechter op vordering tot beëindiging van de huur	
437	Afwijzing beëindigingsvordering: verlenging voor (on)bepaalde tijd	
438	Beslissing inzake verlenging alleen aan de orde bij afwijzing beëindigingsvordering op inhoudelijke gronden	
439	Verlenging voor onbepaalde tijd of voor bepaalde tijd	
440	Na verlenging wachttijd voor nieuwe opzegging verhuurder	
441	Wachttijd voor nieuwe opzegging verhuurder alleen na afwijzing beëindigingsvordering op inhoudelijke gronden	
442	Toewijzing beëindigingsvordering – eindtijdstip en ontruiming	
443	Toewijzing beëindigingsvordering – in beginsel geen uitvoerbaarverklaring bij voorraad	
444	Spoedeisende zaken: ontruimingsvonnis in kort geding	
11.4	Beëindiging (hoofd)huur – gevolgen voor onderhuur	339
445	Einde hoofdhuur leidt ook tot einde van onderhuur die niet krachtens art. 7:269 BW wordt voortgezet	
446	Wijze van eindigen van de hoofdhuur	
447	Schadeplichtigheid hoofdhuurder jegens onderhuurder na beëindiging hoofdhuur	
448	Onvoldoende waken voor belangen onderhuurder bij beëindiging hoofdhuur en bepaling ontruimingstijdstip	
449	Hoofdhuurder kan onderhuurder in geding tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder roepen	
11.5	Huurder heeft zich niet gedragen als een goed huurder	342
450	'Slecht huurdersgedrag' als huurbeëindigingsgrond	
451	Laakbaar gedrag huurder vereist	
452	Huurbeëindiging na opzegging versus ontbinding van de huur	
453	Voordelen ontbindingsprocedure voor verhuurder	
454	Terme de grâce	
11.6	Uitdrukkelijk bedongen ontruimingsverplichting bij huur voor bepaalde tijd	345
455	Huur voor bepaalde tijd met uitdrukkelijk bedongen ontruimingsverplichting – inleiding	

	456	Versoepeling van de regeling per 1 juli 2016	
	457	Gewijzigde formulering ten opzichte van art. 7A:1623e lid 2 BW (oud)	
	458	Tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming	
	459	Onduidelijke verhouding tot regeling inzake tijdelijke verhuur voor maximaal twee, respectievelijk vijf jaar	
11.7		Dringend nodig hebben voor eigen gebruik	348
	460	'Dringend eigen gebruik' als huurbeëindigingsgrond – inleiding	
11.7.I		Eigen gebruik	349
	461	Eigen gebruik – toepassingsbereik	
	462	Voorgenomen eigen gebruik hoeft geen duurzaam karakter te hebben	
	463	Vervreemding van de woonruimte en vervreemding van de ondergrond	
	464	Renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is	
	465	'Eigen' gebruik: niet alleen feitelijk gebruik door verhuurder zelf	
	466	Verstrekken van een zelfstandige 'doelgroepwoning' aan een gehandicapte	
	467	Verstrekken van een zelfstandige 'doelgroepwoning' aan een oudere	
	468	Verstrekken van 'doelgroepwoonruimte' aan een jongere ('jongerencontract')	
	469	Verstrekken van een 'studentenwoning' aan een student ('studentencontract', 'campuscontract')	
	470	Verzoek om kopie inschrijvingsbewijs; gevolgen van niet voldoen aan verzoek	
	471	Rechtspositie medebewoners	
	472	Verstrekken van 'doelgroepwoonruimte' aan een promovendus ('promovendicontract')	
	473	Verstrekken van 'doelgroepwoonruimte' aan een groot gezin	
11.7.II		Dringend nodig hebben; belangenafweging	356
	474	Dringend nodig hebben voor eigen gebruik en belangenafweging	
	475	Dringend nodig hebben – beoordelingstijdstip en betekenis toekomstige omstandigheden	
	476	Dringend nodig hebben voor renovatie in verband met onrendabele exploitatie	
	477	Onrendabele exploitatie van een afzonderlijk verhuurd deel van een aangekocht pand	
	478	Onrendabele exploitatie van bestand van woningen waarvan verhuurde woning deel uitmaakt	
	479	Verhuurder moet zijn financiële belang voor zover mogelijk concretiseren	
	480	Dringend nodig hebben voor renovatie of sloop in verband met bouwkundige staat en/of stedenbouwkundige en sociale vernieuwing	
	481	Beleidsvrijheid bij renovatie met het oog op stedenbouwkundige en/of sociale verbeteringen	
	482	Dringend nodig hebben – mogelijke alternatieven voor verhuurder	
	483	Dringend nodig hebben – behoefte ontstaan door eigen toedoen van verhuurder	
	484	Dringend nodig hebben – realiseerbaarheid van het voorgenomen gebruik	
	485	Dringend nodig hebben – financiële belangen bij eigen gebruik	
	486	Belangenafweging	
	487	In aanmerking te nemen omstandigheden	
	488	Belangen onderhuurders worden meegewogen	
11.7.III		Beschikbaarheid van andere passende woonruimte	365
	489	Huurder moet andere passende woonruimte kunnen verkrijgen	
	490	Passende woonruimte	
	491	Passende woonruimte – huurprijs	
	492	Passende woonruimte – beroeps- of bedrijfsactiviteiten in of vanuit de woning	
	493	Koopwoning kan passende woonruimte zijn	
	494	Passende woonruimte – mogelijkheid tot onderverhuur?	
	495	Beschikbaarheid van andere passende woonruimte moet blijken	
	496	Van de huurder te verwachten inspanning	

11.7.IV	Huisvestingsvergunning	369
497	Huisvestingsvergunning	
11.7.V	Wachttijd na rechtsopvolging aan verhuurderszijde	370
498	Wachttijd van drie jaar na rechtsopvolging aan verhuurderszijde	
499	Wachttijd geldt ook na rechtsopvolging onder algemene titel	
500	Rechtsopvolging zonder wijziging in de materiële verhouding tussen verhuurder en huurder	
501	Wijziging in de materiële verhouding tussen verhuurder en huurder zonder formele rechtsopvolging	
502	Rechtsopvolging en belangenafweging	
503	Geen conversie van premature opzegging	
11.7.VI	Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	372
504	Rechter kan bedrag vaststellen als tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	
505	Beslissing rechter en bedenktijd verhuurder	
11.7.VII	Schadevergoeding als wil om duurzaam in eigen gebruik te nemen heeft ontbroken	374
506	Schadevergoedingsverplichting als wil om duurzaam in eigen gebruik te nemen heeft ontbroken	
507	Positie onderhuurders	
508	Huurbeëindiging na opzegging door verhuurder – huurbeëindiging met wederzijds goedvinden	
11.8	Niet toestemmen in redelijk aanbod tot aangaan nieuwe huurovereenkomst	376
11.8.I	Algemeen	376
509	Niet toestemmen in redelijk aanbod tot aangaan nieuwe huurovereenkomst als huurbeëindigingsgrond	
510	Weigering van redelijk renovatievoorstel	
511	Met betrekking tot dezelfde woonruimte	
512	Aanbod verhuurder moet voor aanvaarding vatbaar zijn; geen aanpassing mogelijk	
513	Terme de grâce	
11.8.II	Niet-geliberaliseerde huur – verhoging van huurprijs of servicekosten	379
514	Niet-geliberaliseerde huur – aanbod houdt wijziging in van huurprijs of servicekosten	
11.8.III	Geliberaliseerde huur – verhoging van huurprijs of servicekosten	380
515	Geliberaliseerde huur – verhoging huurprijs	
516	Stelplicht verhuurder	
517	Geliberaliseerde huur – verhoging servicekosten	
11.9	Verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	382
518	Verwezenlijking van bestemming als huurbeëindigingsgrond	
11.10	Belangenafweging bij hospita-verhuur	383
519	Huurbeëindiging op grond van belangenafweging bij hospita-verhuur	
11.11	Ontbinding met het oog op verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	384
520	Ontbinding op instigatie van een 'opvolgend' verhuurder, met het oog op verwezenlijking van bestemming	
521	Tijdstip vaststelling bestemmingsplan in relatie tot rechtsopvolging aan verhuurderszijde	
522	Schadeloosstelling na ontbinding op grond van art. 7:281 lid 1 BW	
<b>12</b>	<b>Huur van 290-bedrijfsruimte; toepasselijkheid van afdeling 7.4.6 BW</b>	<b>387</b>
12.1	Inleidende opmerkingen	387
523	Toepasselijkheid van afdeling 7.4.6 BW	

	524	Uitgangspunt wetgever: bescherming van huurders van 'plaatsgebonden bedrijfsruimte'	
	525	Afdeling 7.4.6 BW is niet van toepassing op huur van panden voor beroepsuitoefening en van 'overige bedrijfsruimte'	
	526	Afdeling 7.4.6 BW is niet van toepassing op huur door non-profitinstellingen van panden voor buurtgerichte dienstverlening	
	527	Afdeling 7.4.6 BW is niet van toepassing op verhuur na openbare veiling door de Staat van verkooppunten motorbrandstoffen langs rijkswegen	
	528	Gemengde overeenkomst die voldoet aan omschrijving van 'huur en verhuur van bedrijfsruimte'	
	529	Kritiek op het (beperkte) toepassingsgebied van afdeling 7.4.6 BW	
	530	Contractuele keuze voor toepasselijkheid van afdeling 7.4.6 BW	
12.2		Het begrip 'bedrijfsruimte'	393
12.2.I		Inleiding	393
	531	Wettelijke definitie 'bedrijfsruimte'	
12.2.II		Gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan	394
	532	Gebouwde onroerende zaak (of gedeelte daarvan) – inleiding	
	533	Onbebouwde grond waarop de huurder een als 290-bedrijfsruimte te gebruiken opstal moet bouwen	
	534	Huur en verhuur van grond zonder de daarop staande opstal	
	535	Verhuur van een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak	
12.2.III		Contractuele bestemming	396
	536	Contractuele bestemming – algemeen	
	537	Categorieën bedrijfsruimte; plaatsgebondenheid	
	538	Plaatsgebondenheid	
	539	Kleinhandelsbedrijf	
	540	Impliceert 'kleinhandelsbedrijf' levering aan particuliere afnemers?	
	541	Afhaalpunten voor online bestelde producten	
	542	Discussiepunt: de apotheek	
	543	Restaurant- of cafébedrijf	
	544	Afhaal- of besteldienst	
	545	Ambachtsbedrijf	
	546	Voor publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening	
	547	Voor het publiek toegankelijk – beperking van de potentiële klantenkring	
	548	Toegankelijkheid – toegangscontrole, entreegeld, toegangsbewijs, toegankelijkheid op afspraak	
	549	Beperkte openingstijden	
	550	Rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening	
	551	Hotelbedrijf	
	552	Kampeerb企业	
	553	Gecombineerde bestemming – gemengde huurovereenkomst	
12.2.IV		Onroerende aanhorigheden, bijbehorende grond, afhankelijke woning	409
	554	Onroerende aanhorigheden, bijbehorende grond, afhankelijke woning	
	555	'Bijgehuurde' onroerende aanhorigheden: connexiteit	
	556	'Bijgehuurde' grond	
	557	Gebruiker van grond met daarop geplaatste roerende zaak huurt daar een gebouwde onroerende zaak bij	
	558	Verbreken van connexiteit?	
	559	Afhankelijke woning	
	560	Betekenis van bouwtechnische samenhang	
	561	Afhankelijke woning wordt onderverhuurd als woonruimte	

12.3	Semidwingend recht – afwijkende bedingen	414
562	Semidwingend recht. Goedkeuring van (ten nadele van de huurder) afwijkende bedingen	
563	Afwijking van bepalingen van afdeling 7.4.6 BW	
564	Ten nadele van de huurder	
565	Afwijking van art. 7:307 BW	
566	Verjaring rechtsvordering tot vernietiging. Verweer in rechte tegen vordering of andere rechtsmaatregel	
567	Verjaring van de rechtsvordering tot vernietiging van afwijkende bedingen	
568	Gevolgen van de beschikking Stern/Gulf	
569	Goedkeuring van afwijkende bedingen – praktische betekenis	
570	Verzoek om goedkeuring van afwijkende bedingen	
571	Geen termijn voor indiening goedkeuringsverzoek; goedkeuring na vernietiging beding	
572	Praktische kanttekeningen bij Singh/Centre Hotel	
573	Beoordeling van het verzoek door de rechter – algemeen	
574	Rekening houden met belangen verhuurder bij beoordeling afwijkend beding?	
575	Beoordelingscriterium – beding tast rechten huurder niet wezenlijk aan	
576	Beding op grond waarvan huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst kan eindigen	
577	Arbitragebeding	
578	Koppeling huurovereenkomst aan franchiseovereenkomst of andere samenwerkingsovereenkomst	
579	Beoordelingscriterium – huurder heeft wettelijke bescherming niet nodig in verband met sterke maatschappelijke positie	
580	Onderlinge samenhang beoordelingscriteria	
581	Huur onder opschortende voorwaarde van rechterlijke goedkeuring	
12.4	Huurovereenkomst voor twee jaar of korter	432
582	Art. 7:291-7:300 BW zijn niet van toepassing op huur voor maximaal twee jaar	
583	Het eindigen van de huur voor maximaal twee jaar	
584	Gebruik langer dan twee jaar: huurovereenkomst geldt in beginsel van rechtswege voor vijf jaar	
585	Gebruik, aangevangen krachtens een kortdurende huurovereenkomst	
586	Partijen kunnen toepassing art. 7:301 lid 2 BW voorkomen (art. 7:301 lid 3 BW)	
<b>13</b>	<b>Duur van de huurovereenkomst en beëindiging van de huur van 290-bedrijfsruimte</b>	439
13.1	Duur, verlenging en beëindigingsmogelijkheden	439
587	Beëindiging huur van 290-bedrijfsruimte – algemeen	
588	Overlijden huurder	
589	Hoofdlijnen huurbeëindiging na opzegging	
590	Aanvangsduur, verlenging en opzegmogelijkheden – de ‘standaardsituatie’	
591	Opzegging tegen einde eerste huurtermijn	
592	Opzegging tegen einde tweede huurtermijn	
593	Opzegging na verstrijken van tien jaar huurtijd	
594	Huur met aanvangsduur van tien jaar of langer – opzegmogelijkheden en verlenging	
595	Voortzetting na verstrijken van aanvangsduur van tien jaar of langer	
13.2	Opzeggingsformaliteiten	445
596	Vormvoorschrift, eindtijdstip, opzegtermijn en vermelding van gronden	
597	Opzegtermijn	
598	Conversie	
599	Vermelding van gronden	
600	Huurbeëindiging met wederzijds goedvinden	



13.3	Beëindigingsprocedure na opzegging	449
601	Inleidende opmerkingen	
602	(Schriftelijke) toestemming van huurder in beëindiging van de huur	
603	Beëindigingsvordering op basis van in de opzegging vermelde gronden	
604	Rechtsoپvolging aan verhuurderszijde na opzegging	
605	Tijdstip instellen beëindigingsvordering – te vroeg?	
606	Tijdstip instellen beëindigingsvordering – te laat?	
607	Herroeping opzegging	
13.4	Huurbeëindigingsgronden – algemeen	454
608	Verplichte huurbeëindigingsgronden	
13.5	Slechte bedrijfsvoering	455
609	'Slechte bedrijfsvoering' als huurbeëindigingsgrond	
610	Bedrijfsvoering die niet is geweest zoals een goed huurder betaamt	
13.6	Dringend persoonlijk gebruik	456
611	'Dringend persoonlijk gebruik' als huurbeëindigingsgrond	
612	Geen ruimte voor belangenafweging als aan voorwaarden art. 7:296 lid 1 onder b BW is voldaan	
13.6.I	Persoonlijk duurzaam gebruik	458
613	Kring van personen. Persoonlijk gebruik	
614	Beroep op art. 7:296 lid 1 onder b BW door rechtspersoon, respectievelijk ten behoeve van rechtspersoon	
615	Ingebruikgeving aan niet aan verhuurder gelieerde rechtspersoon, respectievelijk door rechtspersoon aan niet aan hem 'gelieerde' natuurlijke persoon	
616	Aard van het voorgenomen duurzaam gebruik	
617	Renovatie van de bedrijfsruimte, al dan niet om onrendabele exploitatie te beëindigen	
618	Uitzondering: vervreemding van de bedrijfsruimte	
13.6.II	Dringend nodig hebben	463
619	Beoordeling van dringende noodzaak tot persoonlijk gebruik	
620	Dringend nodig hebben – verhuurder heeft dringende behoefte zelf doen ontstaan	
621	Dringend nodig hebben – mogelijke alternatieven voor verhuurder	
622	Dringend nodig hebben – realiseerbaarheid van voorgenomen gebruik	
13.6.III	Wachttijd na rechtsoپvolging aan verhuurderszijde	465
623	Wachttijd voor beroep op 'dringend persoonlijk gebruik' na rechtsoپvolging aan verhuurderszijde	
624	Toko Mitra/PMT: wachttijd alleen bij opzegging tegen einde van eerste huurtermijn	
625	Verklaring voor Toko Mitra/PMT	
626	Rechtsoپvolger van een vorige verhuurder	
627	Rechtsoپvolging zonder wijziging in de materiële verhouding tussen verhuurder en huurder	
628	Wijziging in de materiële verhouding tussen verhuurder en huurder zonder formele rechtsoپvolging	
629	Opzegging door verhuurder gevolgd door rechtsoپvolging aan verhuurderszijde	
13.6.IV	Schadevergoeding als wil om persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen heeft ontbroken	469
630	Schadevergoeding als wil om persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen heeft ontbroken	
631	Bewijslastverdeling, wettelijk vermoeden, gewijzigde plannen	
632	Wil om persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen heeft ontbroken bij derde ten behoeve van wie de huur is opgezegd	
633	Schadevergoeding. Rechter kan bij voorbaat bedrag bepalen	

13.7	Niet toestemmen in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst	473
634	Niet toestemmen in redelijk aanbod tot aangaan nieuwe overeenkomst als huurbeëindigingsgrond	
635	Aanbod verhuurder moet voor aanvaarding vatbaar zijn; geen aanpassing	
636	Aanbod mag niet strekken tot wijziging van de huurprijs	
637	Begrip 'huurprijs' bij gemengde overeenkomst met kenmerken van (ver)huur van bedrijfsruimte	
638	Beoordeling van de redelijkheid van het aanbod	
639	Terme de grâce	
13.8	Verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	475
640	Verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming als huurbeëindigingsgrond	
13.9	Belangenafweging als grond voor huurbeëindiging	476
641	'Redelijke afweging van belangen' als huurbeëindigingsgrond	
642	Belangenafweging	
643	Rechter kan huurder geen (extra) vergoeding toekennen in kader van belangenafweging	
13.10	Beslissing op de vordering tot beëindiging van de huur	478
13.10.I	Algemeen	478
644	Afwijzing beëindigingsvordering; wanneer is nieuwe opzegging mogelijk?	
645	Toewijzing beëindigingsvordering – eindtijdstip en ontruiming	
646	Eind- en ontruimingstijdstip afhankelijk van afgifte vergunningen	
647	Toewijzing beëindigingsvordering – in beginsel geen uitvoerbaarverklaring bij voorraad	
13.10.II	Beëindiging (hoofd)huur – gevolgen voor onderhuur	481
648	Toewijzing beëindigingsvordering in hoofdhuur leidt ook tot einde onderhuur	
649	Wijze van beëindiging van de hoofdhuur	
650	Schadeplichtigheid hoofdhuurder jegens onderhuurder	
651	Causaal verband	
652	Schadeposten onderhuurder	
653	Hoofdhuurder kan onderhuurder in geding tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder roepen	
13.10.III	Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	484
654	Vaststelling tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten	
655	Verhuis- en inrichtingskosten aannemelijk maken; voorwaardelijke toekenning	
656	Discretionaire bevoegdheid rechter; geen volledige vergoeding verhuis- en inrichtingskosten	
657	Tegemoetkoming mogelijk ongeacht huurbeëindigingsgrond	
658	Het begrip 'verhuis- en inrichtingskosten'	
659	Verhuiskosten	
660	Inrichtingskosten	
661	Kosten van bouwkundige aanpassingen	
13.11	Vergoeding in verband met goodwill en ander voordeel verhuurder	488
662	Vergoeding voor voordeel in verband met gebruik bedrijfsruimte voor gelijksoortig bedrijf	
663	Vergoeding alleen verschuldigd na opzegging door verhuurder	
664	Aanspraak op grond van art. 7:308 lid 1 BW pas na eindigen van de huur	
665	'Voordeel' in de zin van art. 7:308 BW	
666	Voordeel voortvloeiend uit aard of ligging van de bedrijfsruimte of uit daaraan aangebrachte veranderingen	
667	Een naar billijkheid te berekenen vergoeding voor het genoten voordeel	

13.12	Afbraak voor werken in het algemeen belang: schadeloosstelling bij huurbeëindiging	492
668	Schadeloosstelling bij huurbeëindiging in verband met afbraak voor werken in het algemeen belang	
669	Art. 7:309 BW is ook van toepassing bij huur van 230a-bedrijfsruimte	
670	Aanspraak op schadeloosstelling jegens verhuurder die op de voet van art. 7:226 BW verhuurder is geworden	
671	Einde huur na opzegging omdat pand met het oog op uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken	
672	'Met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang'	
673	Verlies van de kans dat de huur zou hebben voortgeduurd	
13.13	Ontbinding met het oog op verwezenlijking van op het verhuurde liggende bestemming	496
674	Ontbinding op instigatie van een 'opvolgend' verhuurder, met het oog op verwezenlijking van bestemming	
675	Alleen de verhuurder die op de voet van art. 7:226 BW verhuurder is geworden kan ontbinding vorderen	
676	Tijdstip vaststelling bestemmingsplan in relatie tot rechtsopvolging aan verhuurderszijde	
677	Toetsing noodzaak bestemmingsverwezenlijking	
678	Positie onderhuurder	
679	Schadeloosstelling na ontbinding op grond van art. 7:310 lid 1 BW	
680	Art. 7:310 BW is ook van toepassing bij huur van 230a-bedrijfsruimte	
<b>14</b>	<b>Huurprijzen 290-bedrijfsruimte</b>	<b>501</b>
14.1	Inleiding	501
681	Inleidende opmerkingen	
682	Ontvankelijkheid van de vordering tot nadere huurprijsvaststelling	
683	Het begrip 'huurprijs' in art. 7:303 BW	
684	Huurprijs bij gemengde huurovereenkomsten ter zake van 290-bedrijfsruimte en woonruimte	
14.2	Tijdstippen voor instellen vordering tot nadere huurprijsvaststelling	504
685	Tijdstippen voor instellen vordering tot nadere huurprijsvaststelling	
686	Huurovereenkomst geldt voor bepaalde tijd: na afloop van overeengekomen duur (art. 7:303 lid 1 onder a BW)	
687	Overeenkomst geldt louter op grond van de wet voor bepaalde tijd: art. 7:303 lid 1 onder b BW	
688	Overeengekomen aanvangsduur met optie tot verlenging voor bepaalde tijd	
689	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd met mogelijkheid voor tussentijdse beëindiging	
690	'Alle andere gevallen': nadere huurprijsvaststelling telkens na minimaal vijf jaar na vorige herziening	
691	Partijafspraken en tussentijdse contractuele wijziging van de huurprijs	
692	Partijafpraak inzake huurprijs die zal gelden tijdens verlenging	
14.3	Nadere vaststelling van de huurprijs door de rechter	508
693	Inleiding	
694	Objectieve maatstaf	
695	Omezethuur	
696	Vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse	
697	Vergelijkbare bedrijfsruimte – verschillen ten opzichte van het 'procedurepand'	
698	Achterstallig onderhoud	
699	Vergelijkbare bedrijfsruimte – verschillende gebruiksmogelijkheden door planologische bestemmingen	
700	Vergelijkbare bedrijfsruimte – verschillen in contractuele bestemming	

	701	Vergelijkbare bedrijfsruimte – afhankelijke woning	
	702	Vergelijkbare bedrijfsruimte – bedrijfsruimte in tijdens referentieperiode gerenoveerd winkelcentrum	
	703	Vergelijkbare bedrijfsruimte is een gedeelte van een als geheel verhuurde bedrijfsruimte	
704		Betekenis van huurprijzen bij selectie van vergelijkingspanden	
	705	Vergelijkbare bedrijfsruimte – geen vrije ontwikkeling van het huurprijsniveau	
706		Ter plaatse	
707		Referentieperiode	
	708	Partijen benoemen deskundige: referentieperiode deskundige wijkt af van referentieperiode rechter	
709		Het gemiddelde van de huurprijzen die zich hebben voorgedaan in de referentieperiode	
710		Herleiding huurprijzen volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil	
711		Schatting van benodigde gegevens	
712		Afwijzing vordering tot huurprijsverhoging voor zover gegrond op door de huurder bekostigde verbeteringen	
	713	Invloed van verbeteringen op de huurwaarde	
	714	Op kosten van de huurder aangebrachte verbeteringen	
	715	Bijzondere geschiktheid van het verhuurde om het met betrekkelijk geringe kosten te verbeteren	
	716	Indexatie	
14.4		Ingangstijdstip nieuwe huurprijs	526
	717	Ingangstijdstip nieuwe huurprijs: in beginsel dag waarop vordering is ingesteld	
	718	Verschuldigdheid wettelijke rente na huurprijswijziging	
	719	Ander ingangstijdstip in verband met bijzondere omstandigheden – algemeen	
	720	Later ingangstijdstip huurverhoging bij achterstallig verhuurdersonderhoud?	
	721	Later ingangstijdstip huurverhoging om omvangrijke nabetalingsverplichting te voorkomen?	
	722	Ook een eerder ingangstijdstip is mogelijk	
	723	Geleidelijke aanpassing huurprijs	
	724	Vernietiging van uitspraak waarbij huurprijs is verhoogd; onverschuldigde betaling	
14.5		Deskundigenadvies	530
	725	Deskundigenadvies vereist voor ontvankelijkheid vordering tot nadere huurprijsvaststelling	
	726	Verzoek aan rechter om deskundige te benoemen: fixatie ingangstijdstip nieuwe huurprijs	
	727	Wettelijke fixatie ingangsdatum leidt tot oneigenlijk gebruik en vertroebeling van onderhandelingsproces	
	728	Beantwoording van 'voorvragen' in verzoekschriftprocedure art. 7:304 lid 2 BW?	
	729	Jurisprudentie inzake beantwoording van kwalificatievragen en andere vragen in de verzoekschriftprocedure	
	730	Beantwoording kwalificatievraag in verzoekschriftprocedure: bindende kracht in procedure op basis van art. 7:303 BW?	
	731	Benoeming deskundige door rechter: eindbeschikking	
	732	Inhoud deskundigenadvies en gebondenheid rechter	
	733	Kosten deskundigenadvies	
14.6		Huurprijsverhoging na aanbrenge energiebesparende voorzieningen	538
	734	Huurprijsverhoging na aanbrenge van bepaalde energiebesparende voorzieningen	
	735	Redelijke doorberekening van de gemaakte kosten	

<b>15</b>	<b>Machtiging tot indeplaatsstelling in verband met bedrijfsoverdracht</b>	<b>541</b>
736	Inleiding	
737	Semidwingend recht; afwijkend beding altijd vernietigbaar	
738	Overdracht van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf	
739	Bedrijfsoverdracht op basis van huurkoopovereenkomst	
740	Overdracht (van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf) door de huurder aan een derde	
741	Tijdstip instellen vordering op grond van art. 7:307 lid 1 BW	
742	Beoordeling vordering tot machtiging indeplaatsstelling. Voorwaarde of last	
743	Voorwaarde voor toewijzing: zwaarwichtig belang huurder bij bedrijfsoverdracht	
744	Verplichte afwijzing bij onvoldoende waarborgen voor nakoming en behoorlijke bedrijfsvoering	
745	Belangenafweging	
746	Faillissement huurder en vordering tot machtiging indeplaatsstelling	
747	Verhuurder vordert ontbinding en huurder vordert machtiging tot indeplaatsstelling	
<b>16</b>	<b>Ontruimingsbescherming bij huur van 'overige' gebouwde onroerende zaken</b>	<b>551</b>
16.1	Inleiding	551
748	Wettelijk kader	
749	Hoofdlijnen ontruimingsbescherming	
750	Semidwingend recht	
751	Behoeftte aan zekerheid vooraf dat in bepaalde situaties direct kan worden ontruimd bij einde huur	
16.2	Toepasselijkheid van art. 7:230a BW	554
752	Gebouwde onroerende zaak, niet zijnde woonruimte of 290-bedrijfsruimte	
753	Gebouwde (onroerende) zaak	
754	Contractuele bestemming	
755	Voorbeelden van huurobjecten waarop art. 7:230a BW van toepassing is	
756	Connexiteit	
757	Enkele bijzondere situaties	
16.3	Ontruimingsbescherming na eindigen huurovereenkomst	557
758	Einde huurovereenkomst, ontruimingsverplichting en ontruimingsaanzegging	
759	Faillissement huurder	
760	Beroep op huurbeding	
761	Ontruimingsaanzegging	
762	Rechtsoepvolging aan verhuurderszijde na ontruimingsaanzegging	
763	Soms wel direct ontruimingsverplichting na eindigen van de huur	
764	Andere omstandigheden die in de weg staan aan een beroep op ontruimingsbescherming	
765	Initiële ontruimingsbescherming en verlenging termijn van ontruimingsbescherming	
766	Vervaltermijn voor indienen verlengingsverzoek	
767	Ontruiming indien verlengingsverzoek achterwege blijft of niet tijdig wordt ingediend	
768	Verlengingsverzoek al indienen vóór einde huurovereenkomst?	
769	'Voorvragen', voorwaardelijk verlengingsverzoek en het risico van andere beantwoording voorvragen in hoger beroep	
770	Tegenverzoek verhuurder om beantwoording voorvraag in 230a-procedure te bewerkstelligen?	
771	Bindende kracht beslissing op 'voorvraag'	
772	Beoordeling van het verlengingsverzoek	
773	Verplichte afwijzingsgronden	
774	Termijn van verlenging	

- 775 Gebruiksvergoeding en (overige) rechten en verplichtingen tijdens verlenging
  - 776 Tekortschieten huurder tijdens verlenging
- 777 Afwijzing verlengingsverzoek en vaststelling ontruimingstijdstip
- 778 Geen hogere voorziening

## HOOFDSTUK 1

# Inleiding tot de huurwetgeving

- [1] *Van Burgerlijk Wetboek 1838 tot Huurwet.* In Titel VII van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek van 1838 ('Van huur en verhuur') viel onder 'huur en verhuur' niet alleen de huurovereenkomst zoals die thans wordt omschreven in art. 7:201 BW, maar ook de 'huur van landerijen' (thans pacht), de 'huur van dienstboden en werklieden' (thans arbeidsovereenkomst en opdracht) en de 'aanneming van werk'. Voor de laatstgenoemde twee 'huurvarianten' kwam in 1907 een specifieke wettelijke regeling tot stand (Titel VIIA, 'Van de overeenkomsten tot het verrichten van arbeid'), waarna de overeenkomst van huur en verhuur enkel nog betrekking had op 'goederen'. De 'huur van landerijen' kreeg in 1937 een eigen regeling in de Pachtwet 1937.

Voor huurverhoudingen gold lange tijd een grote mate van contractsvrijheid. Niettemin werden in tijden van grote schaarste (tijdelijke) maatregelen getroffen waarbij huurprijzen werden gefixeerd en huurders werden beschermd tegen opzegging door verhuurders. Zo golden bijvoorbeeld tussen 1917, respectievelijk 1918, en 1927 de Huurcommissiewet en de Huuropzeggingswet (ten aanzien van woonruimte) en in de Tweede Wereldoorlog het Huurprijbsbesluit 1940, het Huurprijbsuitvoeringsbesluit 1941 en het Huurbeschermingsbesluit 1941 (door de bezetter uitgevaardigde noodwetgeving). Laatstgenoemde maatregelen werden pas in 1951 vervangen door de Huurwet.

Zie over de gemeenschappelijke herkomst van de oude 'huur'-varianten ASSER/TJONG TJIN TAI 7-IV 2014/1, 4 en 5-6, ASSER/HEERMA VAN VOSS 7-V 2015/1-3, ASSER/VAN DEN BERG 7-VI 2017/1-2 en ASSER/SNIJDERS & VALK 7-III 2016/1. Zie voorts PALSTRA, in: *GS Huurrecht*, art. 7:230a BW, aant. 3 en SIX-HUMMEL, in: *Flesseman-bundel 2015*, p. 139-141.

De Huurwet (Wet van 13 oktober 1950, *Stb.* 1950, K 452, in werking getreden 1 januari 1951), die bedoeld was als tijdelijke maatregel (zie nr. 5), bood huurders van 'onroerend goed' niet alleen bescherming op het punt van huurprijzen, maar voorzag ook in genotsbescherming bij het einde van de huur. Huurprijbsbescherming is nu eenmaal niet effectief zonder flankerende bescherming tegen beëindi-

ging van het huurgenot. Zie *Kamerstukken II 1949/50*, 1529, 3, p. 4. Zie over de Huurwet: PALSTRA, in: *GS Huurrecht*, art. 7:230a BW, aant. 4, VON SCHMIDT AUF ALTENSTADT, in: *Flesseman-bundel 2015*, p. 66-68 en (toegespitst op de huur van ongebouwde onroerende zaken) SWANEVELD-BAKELAAR, *De huur van ongebouwde onroerende zaken* (R&P nr. VG8) 2017, p. 18-27.

- [2] *Beperking toepassingsgebied Huurwet; liberalisatie; intrekking Huurwet in 2003.* De betekenis van de (als tijdelijke maatregel bedoelde) Huurwet nam in de loop der jaren af door beperking van het toepassingsgebied van de wet en door liberalisatie (versoepeling van het Huurwetregime voor (bepaalde categorieën gebouwde onroerende zaken in) bepaalde gebieden). In 2003 werd de Huurwet ingetrokken. Alleen de in art. 28c HW (oud) e.v. opgenomen regeling inzake ontruimingsbescherming na (bepaalde vormen van) beëindiging van de huur werd gehandhaafd en in enigszins aangepaste vorm opgenomen in art. 7:230a BW.

De in de Huurwet geregelde huurprijsbescherming voor huurders van ongebouwde onroerende zaken kwam al in 1954 te vervallen. Ook de huurprijzen van gebouwde onroerende zaken die op of na 5 mei 1945 zonder financiële tegemoetkoming van de overheid tot stand waren gekomen en zonder zo'n tegemoetkoming werden geëxploiteerd, werden al in 1954 vrijgelaten (art. 4 Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954 jo. art. 4 HW (oud)). In 1960 werd de huur van ongebouwde onroerende zaken geheel buiten het toepassingsbereik van de Huurwet gebracht. Tegelijkertijd werd de mogelijkheid gecreëerd om voor (bepaalde categorieën gebouwde onroerende zaken boven een bepaalde huurprijs in) bepaalde (gedeelten van) gemeenten een versoepeling aan te brengen op het strakke regime van de Huurwet: het zogenoemde liberalisatiehoofdstuk (Hoofdstuk VIA, art. 28a HW (oud) e.v.) werd in de Huurwet opgenomen (Wet van 31 maart 1960, *Stb.* 1960, 116). Van de mogelijkheid tot liberalisatie is vanaf 1967 gebruikgemaakt in de vorm van zeven liberalisatiebesluiten. Zie verder VON SCHMIDT AUF ALTENSTADT, in: *Flesseman-bundel 2015*, p. 68-70.

Per 1 mei 1971 werd de huur van 'plaatsgebonden' bedrijfsruimte (zie thans art. 7:290 lid 2 BW) buiten het toepassingsbereik van de Huurwet gebracht. Voor deze categorie werd een specifieke regeling opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (art. 1624 BW (oud) e.v.; Wet van 28 januari 1971, *Stb.* 1971, 44). Hetzelfde gebeurde per 1 september 1972 met de huur van woonruimte in geliberaliseerde gebieden (art. 1623a BW (oud) e.v.; Wet van 15 juni 1972, *Stb.* 1972, 305) en per 1 juli 1979 werd de Huurwet buiten werking gesteld voor alle huur van woonruimte. Art. 1623a BW (oud) e.v. werden bij die gelegenheid grondig gewijzigd en uitgebreid, waardoor de rechtspositie van de huurder werd versterkt, en werden van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte (Wet van 21 juni 1979, *Stb.* 1979, 330). De huurprijsbescherming voor huurders van woonruimte werd, eveneens per 1 juli 1979, geregeld in de Huurprijzenwet



woonruimte (Wet van 18 januari 1979, *Stb.* 1979, 15) en in een aantal met die wet samenhangende regelingen.

Vanaf 1 juli 1979 was de Huurwet enkel nog van toepassing op de huur van gebouwde onroerende zaken die geen woonruimte of bedrijfsruimte (in de zin van art. 1624 BW (oud)) waren en bleef voor die zaken vooral de in art. 28c HW (oud) e.v. geregelde ontruimingsbescherming van belang. Die situatie duurde voort tot 1 augustus 2003, toen de Huurwet – bij de invoering van titel 7.4 BW – werd ingetrokken (Wet van 21 november 2002, *Stb.* 2002, 588). Zie thans art. 7:230a BW (nr. 748 e.v.).

- [3] *Algemene huurbepalingen in het Burgerlijk Wetboek.* Art. 7:201-7:230 BW en art. 7:231 BW zijn in beginsel van toepassing op alle huurovereenkomsten, ongeacht het huurobject. In onderdelen van de wettelijke regeling zijn nog steeds elementen uit het Burgerlijk Wetboek van 1838 te herkennen. Hoewel art. 7:230a BW ook is opgenomen in de algemene afdeling 7.4.4 BW, is het alleen van toepassing bij huur van gebouwde onroerende zaken die noch woonruimte, noch 290-bedrijfsruimte zijn.

Een groot deel van art. 1583-1623 uit het Burgerlijk Wetboek van 1838 heeft lange tijd vrijwel ongewijzigd voortbestaan. De meeste bepalingen werden bij de invoering van het huidige Burgerlijk Wetboek op 1 januari 1992 – enigszins aangepast – opgenomen in Boek 7A BW (art. 7A:1584-1623 BW (oud)). Bij de invoering van titel 7.4 BW op 1 augustus 2003 werden de inmiddels sterk verouderde bepalingen wel grondig herzien (Wet van 21 november 2002, *Stb.* 2002, 587). Wat de algemene huurbepalingen betreft, werd in het wetsvoorstel tot vaststelling van titel 7.4 BW (*Kamerstukken* 26089) in belangrijke mate voortgebouwd op het door Ph.A.N. Houwing opgestelde voorontwerp voor titel 7.4 BW uit 1972 ('Ontwerp-Meijers' (O.M.)). Zie *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 1 en 3-4.

- [4] *Woonruimtebepalingen in het Burgerlijk Wetboek.* Art. 7:232-7:282 BW gelden voor de huur van woonruimte. De huidige woonruimtebepalingen zijn een (hier en daar sterk) aangepaste voortzetting van de BW-bepalingen inzake huur van woonruimte uit 1979 en van delen van de eveneens in dat jaar ingevoerde Huurprijzenwet woonruimte.

De in 1972 in het BW opgenomen wettelijke regeling voor de huur van woonruimte in geliberaliseerde gebieden (art. 1623a BW (oud) e.v.; zie nr. 2) bood de huurder weliswaar meer bescherming tegen beëindiging van zijn woongenot dan de uit 1838 stammende algemene huurbepalingen in het BW, maar was toch relatief 'verhuurdervriendelijk'. Bij opzegging van de huur door de verhuurder was het aan de huurder om zich tijdig tot de rechter te wenden met een verzoek om de huurovereenkomst te verlengen. Per 1 juli 1979 werd het toepassingsbereik van de

BW-bepalingen uitgebreid tot alle huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte en werd de regeling grondig herzien en uitgebreid. De vernieuwde woonruimtebepalingen boden de huurder aanzienlijk meer bescherming tegen beëindiging van de huur – ook diende de verhuurder na een huuropzegging waarmee de huurder niet instemde voortaan het initiatief te nemen om in een procedure daadwerkelijk tot beëindiging van de huur te komen – en voorzagen bovendien in een verbetering van de rechtspositie van de echtgenoot en andere huisgenoten van de huurder (Wet van 21 juni 1979, *Stb.* 1979, 330). Zie DE MOL 1980, p. 170-174 over de historische achtergrond van de woonruimtebepalingen van juli 1979.

Uit de Wet van 31 januari 1991, *Stb.* 1991, 50 vloeide voort dat de belangrijkste voor de huur van woonruimte geldende verzoekschriftprocedures met ingang van 30 december 1991 dagvaardingsprocedures werden.

De (enigszins aangepaste) woonruimtebepalingen werden in 1992 opgenomen in Boek 7A van het (destijds nieuwe) Burgerlijk Wetboek (art. 7A:1623a-1623o BW (oud)). Na enkele wijzigingen werden zij per 1 augustus 2003, opnieuw op enkele punten aangepast en uitgebreid, opgenomen in afdeling 7.4.5 BW. Zie de Wet van 21 november 2002, *Stb.* 2002, 587 (w.o. 26089). Bij dezelfde wet werden in afdeling 7.4.5 BW ook de (eveneens aangepaste) privaatrechtelijke onderdelen van de Huurprijzenwet woonruimte opgenomen. Andere onderdelen van die wet werden verwerkt in de nieuwe Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (zie nr. 5). Ook nadien zijn de woonruimtebepalingen nog op enkele onderdelen aangepast (bijvoorbeeld door de invoering van de regeling inzake 'studentencontracten' in 2006 en de uitbreiding van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en voor het sluiten van zogenoemde 'doelgroepcontracten' in 2016).

[5] *Huurprijswetgeving woonruimte van Huurprijzenwet woonruimte naar BW en UHW.* De in 1951 ingevoerde Huurwet was bedoeld als tijdelijke maatregel, want er werd van uitgegaan dat na verloop van tijd geen sprake meer zou zijn van woningnood. Bij een evenwicht tussen vraag en aanbod zouden de marktverhoudingen weer een evenwichtig huurpatroon tot stand brengen en zou geen behoefte meer bestaan aan beheersing van de huurprijs door de overheid. Vanuit die veronderstelling werd ook liberalisatie mogelijk gemaakt (zie nr. 2). Schaarste aan woonruimte bleef echter bestaan en in de loop van de tijd kwamen er verschillende huurprijssystemen voor verschillende categorieën woonruimte, waardoor een zeer onoverzichtelijk geheel ontstond. Veelzeggend is dat in 1974 in de Nota huur- en subsidiebeleid al werd onderschreven "dat de zegswijze 'Ieder wordt geacht de wet te kennen' zeker nooit ingang gevonden zou hebben als de huurwetgeving indertijd reeds bestaan had" (*Kamerstukken II 1973/74*, 13025, 2, p. 24, met instemming aangehaald in *Kamerstukken II 1976/77*, 14175, 3, p. 5). Door de invoering van de Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, *Stb.* 1979, 15, in werking getreden op 1 juli 1979) met bijbehorende uitvoeringsregelingen ging voor het hele land één regime gelden, waarbij de huurprijs van woonruimte zoveel mogelijk werd afgestemd op de kwaliteit ervan (invoering

'puntenstelsel'). Zie *Kamerstukken II 1976/77*, 14175, 3, p. 1-8. In de wet werden ook regels gegeven met betrekking tot de overige betalingsverplichtingen van de huurder jegens de verhuurder. Zie over de historische achtergrond van de wet DE MOL 1980, p. 252-253 en 263-264.

De Huurprijzenwet woonruimte werd meermalen op onderdelen gewijzigd. Per 1 juli 1989 werd de huurprijs van – kort gezegd – duurdere (zelfstandige) nieuwbouwwoningen geliberaliseerd en per 1 juli 1994 werden ook de huurprijzen voor nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot bestaande zelfstandige woningen in het duurdere segment geliberaliseerd (Wet van 14 februari 1994, *Stb.* 1994, 132). Met het afnemen van de woningschaarste in dit segment was de noodzaak om de beschermende bepalingen nog voor dergelijke woningen te laten gelden langzamerhand weggevallen en kon de woningmarkt een grotere rol krijgen bij de bepaling en aanpassing van de huurprijzen ervan (*Kamerstukken II 1991/92*, 22350, 3, p. 5).

De Huurprijzenwet woonruimte werd per 1 augustus 2003 ingetrokken. De (op onderdelen aangepaste) bepalingen van de wet die betrekking hadden op de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder werden (samen met de bepalingen die betrekking hadden op de rechtsingang bij huurcommissie en kantonrechter voor procedures over de huurprijs en overige vergoedingen) overgeheveld naar titel 7.4 BW (Wet van 21 november 2002, *Stb.* 2002, 587). De overige bepalingen van de wet werden met de (eveneens per 1 augustus 2003 ingetrokken) Wet op de huurcommissies omgevormd tot een uitvoeringswet bij het BW (zie art. 7:245 BW): de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet van 21 november 2002, *Stb.* 2002, 589). Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26089, 3, p. 1-2, 4-5 en *Kamerstukken II 1997/98*, 26090, 3, p. 3. Ook nadien is de huurprijswetgeving meermalen op onderdelen aangepast (bijvoorbeeld door de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 en door de afsplitsing van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter van de servicekosten in 2014).

[6] *Bedrijfsruimtebepalingen in het Burgerlijk Wetboek.* Art. 7:290-7:310 BW zijn van toepassing op huur van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 lid 2 BW. De bepalingen zijn een aangepaste voortzetting van de BW-bepalingen uit 1971.

In 1971 werd een wettelijke regeling voor de huur van 'plaatsgebonden' bedrijfsruimte ('middenstandsbedrijfsruimte') opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (art. 1624 BW (oud) e.v.; Wet van 28 januari 1971, *Stb.* 1971, 44). Na opzegging door de verhuurder was het aan de huurder om zich tijdig tot de rechter te wenden om beëindiging van de huur te voorkomen. De regeling werd enkele malen inhoudelijk gewijzigd (onder meer verplaatsing van het procesinitiatief van huurder naar verhuurder in 1981) en in 1991 werden de meeste verzoekschriftprocedures dagvaardingsprocedures (Wet van 31 januari 1991, *Stb.* 1991, 50). In 1992 werden de (enigszins aangepaste) bedrijfsruimtebepalingen opgenomen in Boek 7A van het (destijds nieuwe) Burgerlijk Wetboek (art. 7A:1624-1636b BW (oud)).

In 1995 werd een wetsontwerp (24150) ingediend dat strekte tot wijziging van art. 7A:1624 BW (oud) e.v. en tot intrekking van de Huurwet. Voorgesteld werd dat de artikelen inhoudelijk een aantal belangrijke wijzigingen zouden ondergaan (onder meer afschaffing van de termijnbescherming en huurprijsherziening op basis van marktwaarde) en dat zij zouden gaan gelden voor alle huurovereenkomsten met betrekking tot gebouwde onroerende zaken bestemd voor beroeps- of bedrijfsuitoefening (zie ook nr. 525). Het wetsontwerp werd kritisch ontvangen en tijdens de behandeling ervan bleek onvoldoende draagvlak te bestaan voor de voorgestelde veranderingen, waarna het in augustus 1999 werd ingetrokken. Enkele maanden later werd een wetsvoorstel (26932) ingediend tot aanpassing van de in art. 7A:1624-1636b BW (oud) neergelegde bedrijfsruimtebepalingen aan de nieuwe titel 7.4 BW (en tot intrekking van de Huurwet en overheveling van de in art. 28c HW (oud) e.v. geregelde ontruimingsbescherming naar art. 7:230a BW). De aangepaste bedrijfsruimtebepalingen werden per 1 augustus 2003 opgenomen in afdeling 7.4.6 BW (Wet van 21 november 2002, *Stb.* 2002, 588).

Zie verder EVERS, *Huurrecht bedrijfsruimten* (R&P nr. VG3) 2011, p. 1-9, KINDERMAN 2014, p. 21-47 en VON SCHMIDT AUF ALTENSTADT, in: *Flesseman-bundel* 2015, p. 71-77 over de historische achtergrond van de bedrijfsruimtebepalingen.

- [7] *Leegstandwet.* Op 1 januari 1986 is de regeling inzake tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet in werking getreden (art. 15-16 LW). Sindsdien is het mogelijk om leegstaande woonruimte met een vergunning van B en W tijdelijk te verhuren, waarbij, als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, (onder meer) de BW-bepalingen inzake beëindiging van de huur en bescherming van de huurder buiten toepassing blijven.

Zie de Wet van 21 mei 1981, *Stb.* 1981, 337. De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet zijn in de loop der jaren uitgebreid (zie nr. 223 e.v.).

- [8] *Toepasselijke huurwetgeving per huurobject.* Voor het antwoord op de vraag welke wettelijke huurregels van toepassing zijn op een huurovereenkomst is bepalend
- of de huur betrekking heeft op een roerende zaak of op een onroerende zaak;
  - indien het huurobject een onroerende zaak is: of sprake is van een ongebouwde onroerende zaak of van een gebouwde onroerende zaak;
  - indien het huurobject een gebouwde onroerende zaak is: met welke bestemming het huurobject is verhuurd.

Schematisch kunnen de hoofdlijnen als volgt worden weergegeven:

<i>Huurobject</i>	<i>Toepasselijke huurwetgeving</i>
– Roerende zaken	– Afdelingen 7.4.1-7.4.4 BW (m.u.v. art. 7:230a BW)
– Ongebouwde onroerende zaken	– Afdelingen 7.4.1-7.4.4 BW (m.u.v. art. 7:230a BW)
– Als woonruimte (art. 7:233 BW) verhuurde gebouwde onroerende zaken	– Afdelingen 7.4.1-7.4.4 BW (m.u.v. art. 7:230a BW en afdeling 7.4.5 BW)
– Als bedrijfsruimte (art. 7:290 lid 2 BW) verhuurde gebouwde onroerende zaken	– Afdelingen 7.4.1-7.4.4 BW (m.u.v. art. 7:230a BW en afdeling 7.4.6 BW)
– ‘Overige’ gebouwde onroerende zaken	– Afdelingen 7.4.1-7.4.4 BW (inclusief 7:230a BW)

Zie over het begrip ‘(gebouwde) onroerende zaak’ nr. 188-189, 532-535 en 753, over de contractuele bestemming nr. 191 e.v. (‘woonruimte’) en 536 e.v. (‘bedrijfsruimte’) en over verhuur met een ‘dubbele bestemming’ (gemengde huurovereenkomst) nr. 200-201 en 553.

Met de ‘gelaagde structuur’ van het BW hangt samen dat op huurovereenkomsten in beginsel ook de algemene bepalingen van Boek 3 en 6 van toepassing zijn. Zie *Kamerstukken II 1997/98*, 26089, 3, p. 6-9 en nr. 11.

[9] *Beïnvloeding Nederlands huurrecht door buitenlands recht; invloed Unierecht en EVRM*. Uit het voorgaande blijkt dat de huidige Nederlandse huurwetgeving vooral voortbouwt op eerdere nationale regelingen. Bij de totstandkoming ervan is ook vrijwel geen aandacht besteed aan buitenlandse rechtsstelsels. Uiteraard kan het huurrecht wel de invloed ondervinden van verdragen, in het bijzonder het EVRM en het Verdrag betreffende de werking van de EU.

Alleen in het kader van de herziening van het huurprijzenrecht werd verwezen naar een uit 1996 stammende notitie inzake een internationale vergelijking van het huurprijsbeleid in de ons omringende Europese landen. Zie *Kamerstukken II 1999/00*, 26090, 5, p. 9. Overigens blijkt niet dat de gegevens uit die notitie enige invloed hebben gehad op de inhoud van de nieuwe huurprijswetgeving.

Richtlijnen van de EU kunnen voorrang hebben op of van invloed zijn op de uitleg van het Nederlandse recht dat van toepassing is op huurverhoudingen, in ieder geval voor zover de daarmee beoogde consumentenbescherming gevolgen heeft voor de uitleg van nationaal recht. Voorts kan het EVRM gevolgen hebben voor Nederlandse huurverhoudingen. Zo kan Nederlandse (huur)wetgeving worden getoetst aan het EVRM en kunnen bepalingen van het Verdrag via open normen doorwerken in huurverhoudingen.

Zie (in algemene zin) over de betekenis van Europees recht voor het Nederlands vermogensrecht ASSER/HARTKAMP 3-1 2015. Zie nr. 237 en 179 e.v. over de toetsing

van Nederlandse huur(prijs)wetgeving aan art. 1 Protocol 1 EVRM en over de betekenis van dat artikel voor situaties van onrendabele exploitatie van verhuurde woningen en nr. 94-95 over art. 10 EVRM in relatie tot schotelantenneverboden in huurovereenkomsten.

Ten slotte moet nog worden vermeld dat eind 2008 op initiatief van de Europese Commissie het Draft Common Frame of Reference (DCFR) is opgesteld dat te zijner tijd mogelijk een vertrekpunt kan zijn voor verdere harmonisatie van wetgeving. Zie hierover nader ASSER/HARTKAMP 3-I 2015/308-309. In het DCFR is ook een regeling inzake 'Lease of goods' opgenomen. Een volledige uitgave van het DCFR met commentaar en rechtsvergelijkende notities is online beschikbaar via de link [http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law_en.pdf).

## HOOFDSTUK 2

# De huurovereenkomst

- [10] *Definitie van huur.* De huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij een zaak of gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de andere partij zich verbindt tot een tegenprestatie. Een pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt. Huur kan ook betrekking hebben op vermogensrechten.

De huurtitel is in beginsel van toepassing op iedere overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen een vergoeding een zaak of gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken. Bij een gedeelte van een zaak kan men bijvoorbeeld denken aan de verhuur van kamers (zie ook nr. 22).

Door de wet zelf wordt een uitzondering gemaakt voor de pachtovereenkomst (art. 7:201 lid 3 BW). Deze is geregeld in een afzonderlijke titel (titel 7.5 BW; art. 7:311 BW e.v.). De pachtovereenkomst, die alleen betrekking heeft op onroerende zaken, voldoet aan alle kenmerken van de huurovereenkomst met dien verstande dat als nader vereiste geldt dat het in gebruik verstrekken geschiedt ter *bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw* (art. 7:311 BW jo. art. 7:312 BW). Vgl. HR 31 oktober 2008, NJ 2009/486 (Erdkamp/DLO). Zie over deze vereisten nader ASSER/SNIJDERS & VALK 7-III 2016/77 e.v. en 83 e.v. Indien van een pachtovereenkomst sprake is, gelden de bepalingen van de pachttitel en niet die van de huurtitel. Die bepalingen lopen voor een gedeelte parallel met die van de huurtitel. In zoverre kunnen uitspraken over de uitleg van huurbepalingen ook van belang zijn voor de uitleg van de vergelijkbare pachtbepalingen en vice versa. Of dat onverkort geldt is echter de vraag, gelet op de uitlatingen van de wetgever bij de totstandkoming van de pachttitel. Zie daarover ASSER/SNIJDERS & VALK 7-III 2016/10. Buiten het geval van parallel lopende wetsbepalingen is in voorkomende gevallen denkbaar dat huurbepalingen bij analogie worden toegepast in pachtverhoudingen. Het omgekeerde ligt minder voor de hand, maar is niet uitgesloten.

Voor overeenkomsten van huurkoop van onroerende zaken is toepasselijkheid van de huurbepalingen uitgesloten in art. 7:101 lid 3 BW. Zie voor enkele gevallen in het vervoerrecht waarin de wet de toepasselijkheid van de huurbepalingen uitsluit art. 8:374 BW en art. 8:893 BW (terbeschikkingstelling van schepen, anders dan bij wijze van rompbevrachting); art. 8:1094 BW (terbeschikkingstelling van voertuig met bestuurder) en art. 8:1552 BW (terbeschikkingstelling van spoorvoertuigen om door middel daarvan zaken te doen vervoeren).

Het toepassingsgebied van de huurbepalingen omvat ook vermogensrechten (art. 7:201 lid 2 BW). In dat geval zijn de (algemene) huurbepalingen van toepassing voor zover hun strekking of de aard van het recht zich daartegen niet verzet. Hier valt te denken aan de huur van intellectuele eigendomsrechten.

In bijzondere wetten staan regelingen voor andere rechtsfiguren met de naam 'huur', te weten de huur van het jachtgenot (art. 34 e.v. Flora- en faunawet) en die van het visrecht (art. 24 e.v. Visserijwet 1963). Zie daarover ASSER/BARTELS & VAN VELTEN 5 2017/61 en 62. Van huur van zaken of vermogensrechten in de zin van de huurtitel is hier geen sprake.

- [11] *Huur is een overeenkomst.* De huurovereenkomst is een verbintenscheppende overeenkomst als bedoeld in art. 6:213 BW. Daarop zijn ook de algemene bepalingen van overeenkomsten- en verbintennisrecht uit Boek 3 en 6 BW van toepassing.

Voor zover de huurtitel geen bijzondere voorschriften bevat, zijn op een huurovereenkomst de algemene bepalingen van verbintennisrecht van toepassing. Aldus zijn op die overeenkomst bijvoorbeeld van toepassing de bepalingen over de totstandkoming van rechtshandelingen (art. 3:32 BW e.v.), die over aanbod en aanvaarding (art. 6:217 BW e.v.), die over de rechtsgevolgen van de overeenkomst (art. 3:33 BW e.v. en art. 6:248 BW) en die over vernietigbaarheid op grond van wilsgebreken (art. 3:44 BW en art. 6:228 BW).

De inhoud van de huurovereenkomst wordt voor een groot deel bepaald door bepalingen van (semi)dwingend recht uit de huurtitel en kan mede worden bepaald door bepalingen van aanvullend recht uit die titel. Ook voor het beëindigen van de huur bevat de wet voorschriften. Voor zover die voorschriften niet in de oplossing van een bepaald probleem voorzien, geldt weer het algemene overeenkomsten- en verbintennisrecht. Soms kan een beroep worden gedaan op zowel algemene bepalingen van verbintennisrecht als bijzondere huurbepalingen (bijvoorbeeld ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst).

Een behandeling van algemene leerstukken toegesneden op huur met voorbeelden uit huurjurisprudentie treft men aan bij ROSSEL, *Huurrecht Algemeen* (R&P nr. VG4) 2011. Voor het overige wordt verwezen naar de behandeling van die leerstukken in ASSER/HARTKAMP & SIEBURGH 6-III 2014.

- [12] *Invloed wil van partijen op aard overeenkomst.* Indien de overeenkomst valt onder de wettelijke begripsomschrijving van huur, zijn in de regel de wettelijke huurbepalingen toepasselijk. Daarbij speelt geen rol of partijen die toepasselijkheid hebben gewenst. Hierop bestaan wel enkele uitzonderingen, zoals het overeenkomen van beperkte rechten en publiekrechtelijke uitgifte.

In nr. 21-24 zullen de in art. 7:201 BW besloten liggende kenmerken van de huurovereenkomst (in gebruik verstrekken, een zaak of een gedeelte daarvan,