

## **HURGESCHILLEN ONTLEED**



## **HURGESCHILLEN ONTLEED**

*Het huurrecht toegankelijk gemaakt voor huurder en verhuurder*

Mr. F.C.P. Teeuw



Eburon Delft

2013

Tekst en redactie                      Mr. F.C.P. Teeuw  
Omslag ontwerp                        Liesbeth de Kruijf (ldekruifj@vlaardingen-culture.nl)

7<sup>e</sup>gewijzigde druk november 2013  
ISBN 978-90-5972-8073

Uitgeverij Eburon  
Postbus 2867  
2601 CW Delft  
tel.: 015-2131484 / fax: 015-2146888  
info@eburon.nl /www.eburon.nl

© 2013 Mr. F.C.P.Teeuw Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

De in dit boek verstrekte informatie is ontleend aan juridische documenten, die betrouwbaar mogen worden geacht. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Er wordt niet gegarandeerd dat dit boek geen fouten bevat. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor directe- of indirecte schade als gevolg van foutieve informatie.

**Snel zoeken in de inhoudsopgave**

<i>Hoofdstuk in de inhoudsopgave</i>	<i>pagina</i>
De huurovereenkomst .....	7
Gebreken aan gehuurde (woon- en bedrijfs) ruimte .....	7
Herstel gebreken op verzoek huurder.....	8
Schadevergoeding als gevolg van een gebrek aan het gehuurde .....	8
Ontbinding van huurovereenkomst .....	8
Wijzigingen aan het gehuurde.....	9
Overlast en huurbeëindiging .....	10
Schade aan het gehuurde gedurende de huurperiode.....	10
Renovatie van gehuurde ruimten.....	11
De oplevering van de woning en de bedrijfsruimte.....	11
De regeling “Koop breekt geen huur” .....	12
Huurovereenkomst voor bepaalde duur met betrekking tot woonruimte .....	12
Het faillissement en de positie van de (ver) huurder .....	13
De opzegging van kantoren en opslagruimten .....	14
Servicekostenafrekening .....	14
De aanvangshuurprijs.....	16
All-inhuurprijzen.....	16
Periodieke huurprijsverhoging .....	16
Huurprijsverhoging en renovatie.....	17
Huurprijs en gebreken aan de woning .....	17
De procedure bij de Huurcommissie .....	18
Verlaging huurprijzen .....	18
De positie van de onderhuurder.....	19
Opzeggingsformaliteiten ten behoeve van woonruimte .....	19
Opzeggingsgronden ten behoeve van woonruimte.....	20
De opzegging op grond van dringend eigen gebruik (woonruimte) .....	20
De huurder stemt niet in met een redelijk aanbod .....	20
Het bestemmingsplan en de beëindiging van de huurovereenkomst .....	21
De opzegging van de onderhuurder en inwonende huurder .....	21
Medehuuderschap (wettelijk).....	21
Medehuuderschap (contractueel) .....	22
Medehuurder op grond van artikel 7:267 BW .....	22

<i>Hoofdstuk in de inhoudsopgave</i>	<i>pagina</i>
De medehuuder en samenwoner na overlijden van huurder.....	22
Woningruil .....	23
Wet op het overleg huurders verhuurder .....	23
De VVE en verhuring van appartementen.....	23
De begrenzing van het begrip bedrijfsruimte .....	24
De huurperiode met betrekking tot bedrijfsruimte .....	24
De opzegging van de huurovereenkomst betreffende bedrijfsruimte .....	25
De afrekening servicekosten ten behoeve van bedrijfsruimte .....	26
huurprijzen bedrijfsruimte.....	26
Indeplaatsstelling .....	27
Introductie incasso huurvorderingen .....	28
Beknopte handleiding procederen .....	29

INHOUD	
SNEL ZOEKEN IN DE INHOUDSOPGAVE .....	5
VOORWOORD .....	31
LIJST VAN AFKORTINGEN .....	34
ALGEMEEN GEDEELTE HUURRECHT .....	36
DE HUUROVEREENKOMST .....	37
INLEIDING .....	37
DE POSITIE VAN HET HUURRECHT IN HET WETTELIJKE SYSTEEM.....	37
DE GELAAGDE STRUCTUUR VAN HET BURGERLIJKE RECHT .....	38
DE ONDERDELEN VAN HET HUURRECHT .....	44
BEPERKINGEN BIJ HET SLUITEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN.....	47
Beperkingen aan het sluiten van huurovereenkomsten door woningcorporaties ..	47
Beperkingen bij verhuring van bedrijfsruimte en de Mededingingswet .....	50
Overige beperkingen in het verhuren van onroerende zaken .....	57
DE EISEN AAN DE HUUROVEREENKOMST .....	59
De huurovereenkomst is vormvrij .....	59
Essentialia van een huurovereenkomst .....	60
Gebruik van de zaak .....	61
Betaling van een tegenprestatie .....	65
ONREDELIJK VERKREGEN VOORDEEL .....	68
Bemiddelingskosten voor rekening huurder? .....	70
DE GEBRUIKSOVEREENKOMST .....	73
GEBREKEN AAN GEHURDE (WOON- EN BEDRIJFS) RUIMTE.....	80
HET VERSTREKKEN VAN HUURGENOT DOOR DE VERHUURDER AAN DE HUURDER .....	80
VERHUURDER AANSPRAKELIJK VOOR GEBREKEN .....	94
DE BEGRENZING VAN DE TERM GEBREK .....	94
EEN ONDERVERDELING VAN GEBREKEN .....	95
WELK HUURGENOT MAG DE HUURDER VERWACHTEN? .....	96
DE KERNVERPLICHTING VAN DE VERHUURDER.....	101
JURISPRUDENTIE OVER SCHENDING VAN HET HUURGENOT.....	102
PREVENTIEF ONDERHOUD AFDWINGBAAR? .....	103
SCHADE VERSUS ONDERHOUD .....	104
HUURDER HEEFT WEL RECHT OP ONDERHOUD, NIET OP VERBETERING.....	105
GEBREKEN AAN OVERGENOMEN ZAKEN VAN VORIGE HUURDER.....	107
REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID.....	109
FEITELIJKE STOORNIS EN DE GEBREKENREGELING .....	109

VERHUURDER MOET OPTREDEN TEGEN OVERLASTVEROORZAKERS .....	110
AAN HUURDER TOE TE REKENEN OMSTANDIGHEDEN .....	111
GEBREKEN EN HET ONTBREKEN VAN VERGUNNINGEN .....	114
<b>HERSTEL GEBREKEN OP VERZOEK HUURDER .....</b>	<b>116</b>
HERSTEL VAN GEBREK OP VERZOEK VAN HUURDER.....	116
GEEN HERSTELVERPLICHTING BIJ ONREDELIJK HOGE HERSTELKOSTEN .....	119
GEBREKEN VOOR REKENING VAN DE HUURDER .....	120
MOGELIJKE ACTIES VAN DE HUURDER.....	124
HERSTEL DOOR HUURDER OP KOSTEN VAN DE VERHUURDER .....	124
OPSCHORTING HUUR .....	128
BEPERKENDE BEPALINGEN IN DE ALGEMENE VOORWAARDEN.....	129
OPSCHORTING HERSTELVERPLICHTING EN HUURACHTERSTAND .....	131
DE HUURDER EN HET RECHT VAN RETENTIE .....	132
TIJDELIJKE HUURVERLAGING WEGENS GEBREK AAN HET GEHUURDE .....	133
HERSTEL WONING DOOR AFDELING BOUW- EN WONINGTOEZICHT .....	140
BEPALINGEN (SEMI) DWINGEND RECHT .....	140
<b>SCHADEVERGOEDING ALS GEVOLG VAN EEN GEBREK AAN HET</b>	
<b>GEHUURDE .....</b>	<b>141</b>
AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER VOOR GEVOLGSCHADE .....	141
VERZUIM VERHUURDER ZONDER INGEBREKESTELLING.....	142
GEEN RISICOAANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER.....	144
AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER VOOR FOUTEN VAN HULPPERSONEN .....	145
VERHUURDER AANSPRAKELIJK VOOR GEVOLGSCHADE VAN DE HUURDER .....	146
PREVENTIEF ONDERHOUD .....	147
GEBREKEN BIJ AANGAAN VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	148
VERBORGEN GEBREK.....	148
SEMI-DWINGEND RECHT WOONRUIMTE, REGELEND RECHT BEDRIJFSRUIMTE .....	148
<b>ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....</b>	<b>152</b>
VERSCHILLENDE ONTBINDINGSACTIES .....	152
DE ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST IN HET VERBINTENISSENRECHT.....	152
DE TOESTAND VAN VERZUIM .....	152
OP WELKE WIJZE RAAKT EEN SCHULDENAAR IN VERZUIM? .....	153
ALGEMENE EISEN AAN DE ONTBINDINGSACTIE .....	156
DE WETTELIJKE VEREISTEN VOOR ONTBINDING .....	156
DE ONTBINDING TEGENOVER DE OPZEGGING .....	157
Proportionaliteit van de gevorderde voorziening.....	158
DE TERME DE GRACE .....	161



BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	163
ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER .....	164
Inleiding .....	164
Huurachterstand.....	164
Wet schuldsanering natuurlijke personen doorkruist ontruimingsvonnis .....	168
Zich niet gedragen als een goed huurder betaamt .....	170
1. Overlast .....	171
2. Handelen in strijd met overeengekomen bestemming .....	171
2.1 Het ongebruikt laten van gehuurde ruimte .....	171
2.2. Gebruik van het gehuurde voor de hennepcultuur .....	174
2.2.1. Inleiding .....	174
2.2.2. Blootstelling onredelijke gevaren aan omwonenden .....	177
2.2.3. Woonbelang huurder tegenover ontbinding .....	182
2.2.4. Hennepcultuur en opstalverzekering/verhoogd risico.....	184
2.2.5. Conclusie met betrekking tot hennepcultuur .....	184
2.3. Gebruikt laten van gehuurde en gebruiksverplichting .....	185
2.3.1. Verwaarlozing van het gehuurde .....	190
2.3.2. Onderverhuuring/in gebruikgeving in strijd met het huurcontract.....	191
2.3.3. Andere verbodsbepalingen in het huurcontract .....	192
GEBREKEN EN DE MOGELIJKHEID VAN (BUITENGERECHTELIJKE) ONTBINDING.....	193
Wettelijke motivering buitengerechtelijke ontbinding.....	195
ONTBINDING VOLGENS ALGEMENE RECHT BLIJFT MOGELIJK .....	195
Gebrek toerekenbaar aan verhuurder ? .....	196
Ontbinding door de verhuurder is in sommige gevallen niet mogelijk .....	196
DOOR TOEDOEN OF RISICO VAN HUURDER IS HET HUURGENOT BEËINDIGD .....	198
Tijdelijke onmogelijkheid van huurgenot.....	199
Omvang schadevergoeding.....	199
RISICO'S VAN DE BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING .....	199
WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE .....	203
DE WETTELIJKE REGELING .....	203
HOOFDREGEL: TOESTEMMING VAN DE VERHUURDER IS NOODZAKELIJK .....	203
VOORAFGAANDE AAN DE WIJZINGEN IS TOESTEMMING NOODZAKELIJK .....	204
Geen toestemming nodig bij ondergeschikte wijziging .....	205
Verplichte toestemming als gehuurde niet wordt beschadigd of in waarde daalt	206
Verband met goed huurderschap .....	207
Vervangende machtiging door de rechter .....	207
Zwaarwichtige bezwaren .....	209

MACHTIGING KAN EEN VOORWAARDE OF LAST BEVATTEN .....	209
DE ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN (ZAV) EN DE HUURPRIJS .....	211
WACHTTERMIJN ALVORENS TOT DAGVAARDEN OVER TE GAAN .....	212
OBJECTIEVE VERBETERINGEN .....	213
VERHUURDER KAN VERANDERINGEN AAN BUITENZIJD BEPERKEN .....	215
De schotelantenne wijziging aan de woning? .....	215
ONGEDAAN MAKEN GEOORLOOFDE VERANDERINGEN .....	218
VERPLICHTE TOESTEMMING DOOR VERHUURDER .....	220
OVERLAST EN HUURBEËINDIGING .....	221
INLEIDING .....	221
OVERLAST EN OBJECTIEVE MAATSTAF .....	222
OVERLAST EN FEITELIJKE STOORNIS .....	224
OVERLAST EN NORMALE LEEFGELUIDEN .....	226
AFWIJKENDE LEVENSTIJL EN OVERLAST .....	228
OVERLAST IN DE OMGEVING VAN HET GEHURDE .....	229
OVERLAST EN STRAFBARE FEITEN .....	231
NOODZAKELIJKE STAPPEN BIJ CONSTATERING VAN OVERLAST .....	236
EEN GERECHTELIJKE PROCEDURE VORMT HET SLUITSTUK .....	237
OVERLAST EN DE ROL VAN DE VERHUURDER .....	237
OVERLAST ERVAREN DOOR OMWONENDEN .....	238
VOORLOPIGE VOORZIENING .....	239
Inleiding .....	239
Uitspraken over overlastgewezen in kort geding .....	240
ONTBINDING EN ONTRUIMING IN VERBAND MET OVERLAST .....	243
BESTRIJDING OVERLAST ONDER VERBEURTE VAN EEN DWANGSOM .....	244
BIJ OVERLAST IS EEN INGEBREKESTELLING NIET ZONDER MEER NODIG .....	247
OVERLAST EN OPSCHORTING VAN DE HUUR .....	249
SCHADEVERGOEDING EN OVERLAST .....	250
OVERLAST EN BURENRECHT .....	252
OVERLAST EN RENOVATIE DOOR DE VERHUURDER .....	255
OVERLAST EN VERGOEDING VAN IMMATERIËLE SCHADE .....	256
SCHADE AAN HET GEHURDE GEDURENDE DE HUURPERIODE .....	258
AANSPRAKELIJKHEID VAN HURDER VOOR SCHADE AAN HET GEHURDE .....	258
BEWIJSPOSITIE GEDURENDE DE HUURPERIODE EN GEDEELDE SCHULD .....	260
AANSPRAKELIJKHEID HURDER VOOR GEDRAGINGENHUISGENOTEN EN LOGES .....	266
AANSPRAKELIJKHEID VAN HURDER VOOR BRANDSCHADE .....	267
AANSPRAKELIJK VOOR SCHADE AAN HET GEHURDE BIJ EINDE HUURPERIODE .....	269

RENOVATIE VAN GEHUURDE RUIMTEN .....	270
INLEIDING: DE WETTELIJKE REGELING .....	270
VERANDERINGEN DIE GEEN INVLOED OP HET WOONGENOT HEBBEN.....	274
DRINGENDE WERKZAAMHEDEN AAN HET GEHUURDE .....	275
Werkzaamheden aan het gehuurde en gedoogplicht van de huurder .....	276
Gedoogplicht huurder ten aanzien van werkzaamheden aan naburig pand.....	277
RENOVATIE AAN HET GEHUURDE .....	278
VOORSTEL TOT RENOVATIE MET VOORTZETTING HUUROVEREENKOMST .....	280
GELIBERALISEERDE WONINGEN EN MIDDENSTANDSBEDRIJFSRUIMTEN .....	286
COMPLEXGEWIJZE RENOVATIE MET VOORTZETTING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	288
Bezwaartermijn van acht weken voor de huurder.....	293
De gevolgen van afwijzing van het voorstel door de huurder.....	295
Consequentie afwijzen redelijk voorstel door de huurder.....	295
VOORTZETTING VAN DE HUUROVEREENKOMST BIJ SLOOP VAN HET GEHUURDE? .....	295
REDELIJK VOORSTEL EN HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD.....	297
SPLITSING APPARTEMENTSRECHTEN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN?.....	298
HUURBEËINDIGING IN HET KADER VAN DRINGEND EIGEN GEBRUIK .....	301
MOGELIJKHEID VAN ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE HUURDER ..	302
ZICH NIET GEDRAGEN ALS EEN GOED HUURDER BETAAMT .....	302
GEBREK AAN HET GEHUURDE DOOR DRINGENDE WERKZAAMHEDEN? .....	304
SCHADEPLICHTIGHEID VANWEGE RENOVATIE OF DRINGENDE REPARATIE?.....	304
SCHADEPLICHTIGHEID VANWEGE RENOVATIE OF DRINGENDE WERKZAAMHEDEN? .....	307
TEGEMOETKOMING IN VERHUIS- EN INRICHTINGSKOSTEN BIJ WOONRUIMTE .....	307
Werkzaamheden zonder noodzaak tot verhuizing .....	311
TEGEMOETKOMING IN VERHUIS- EN INRICHTINGSKOSTEN BIJ BEDRIJFSRUIMTE .....	312
EXECUTIEMOGELIJKHEDEN.....	312
DE OPLEVERING VAN DE WONING EN DE BEDRIJFSRUIMTE.....	314
MOET HET GEHUURDE IN OORSPRONKELIJKE STAAT WORDEN TERUGGEGEVEN?.....	314
DE OPLEVERING VAN HET GEHUURDE EN DE BEWIJSPOSITIE VAN PARTIJEN .....	314
DWINGEND EN REGELEND RECHT .....	314
OVERGANGSRECHT IS VAN BELANG .....	315
DE IN DE WET NEERGELEGDE VERMOEDENS VAN DE STAAT VAN HET GEHUURDE.....	315
Beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst.....	319
De partij die van de beschrijving afwijkt draagt de bewijslast.....	321
Zonder beschrijving rust op de verhuurder een bewijslast.....	322
Beperkende werking van redelijkheid en billijkheid .....	322
OPLEVERING VAN HET GEHUURDE IN SLECHTE STAAT IS MOGELIJK.....	324

SCHADE DOOR SLIJTAGE OF OUDERDOM .....	324
GEORLOOFDE WIJZIGINGEN DIENEN SOMS ONGEDAAN TE WORDEN GEMAAKT .....	325
RECHT VAN DE HUURDER OM GEORLOOFDE WIJZIGINGEN TE VERWIJDEREN .....	326
BEPERKINGEN AAN HET WEGBREEKRECHT .....	327
DE PROCEDURE BIJ INGEBRUIKNEMING VAN HET GEHURDE.....	328
DE PROCEDURE BIJ HET EINDE VAN DE HUURPERIODE.....	328
De voorinspectie van het gehuurde wegens huurbeëindiging .....	328
Zonder inspectie heeft de verhuurder niet altijd recht op schadevergoeding .....	329
Als schade niet in het rapport van voorinspectie staat vermeld .....	330
De eindinspectie .....	331
OVERNAMEVERKLARINGEN /OVERNAMEBEDINGEN .....	331
OBJECTIEVE VERBETERINGEN AAN HET GEHURDE .....	337
DERDENBEDING MET VORIGE HUURDER OVER ACHTERGELATEN ZAKEN.....	338
BEPERKTE/CASCO VERHUUR .....	338
Casco verhuur is bij woonruimte niet mogelijk.....	338
GRONDSLAG AANSPRAKELIJKHEID HERSTELKOSTEN HUURDER.....	339
VERZUIM HUURDER BIJ EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	340
DE OMVANG VAN DE SCHADEVERGOEDING .....	340
ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING VERHUURDER .....	341
RECHTSVERWERKING CLAIM .....	346
DE REGELING “KOOP BREEKT GEEN HUUR” .....	350
DE WETTELIJKE REGELING .....	350
DE BEPALING IS OP IEDERE VERVREEMDING VAN TOEPASSING .....	350
GEVOLGEN VAN DE LEVERING VAN EEN GEHURDE ZAAK .....	352
HET HUURBEDING .....	357
KOOPBEDING IN HUURCONTRACT IS NA VERKOOP UITGEWERKT.....	357
GEEN BEROEP OP HET BEGRIJ “KOOP BREEKT GEEN HUUR” .....	359
EINDE VAN DE HUURPERIODE SLUIT NIET AAN OP DE DATUM VAN LEVERING .....	359
HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE DUUR MET BETREKKING TOT	
WOONRUIMTE.....	361
HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEPALDE TIJD MET BETREKKING TOT WOONRUIMTE .	361
HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD .....	361
Kort overzicht van huurovereenkomsten woonruimte voor bepaalde tijd.....	362
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR BEPAALDE PERIODE.....	362
Gevolgen als deze overeenkomst niet voldoet aan wettelijke eisen.....	365
Het verlengingsbeding.....	367
DE HUURDER WEIGERT HET GEHURDE TE ONTRUIJEN .....	368

Geen ontruiming mogelijk zonder vonnis van de rechter .....	369
HUUROVEREENKOMST BEPAALDE TIJD OP GROND VAN DE LEEGSTANDWET .....	369
Voor welke woonruimte geldt deze regeling? .....	371
Vergunningvereiste voor verhuring op grond van de Leegstandwet.....	373
Verlenging vergunning .....	375
Eisen voor verhuring op grond van Leegstandwet.....	377
Ad 1. De duur van de overeenkomst .....	377
Ad 2. Schriftelijkheidsvereiste .....	378
Ad 3 en 4. Vermelding van de vergunning in de huurovereenkomst.....	378
Ad 5. In de vergunning staat ook de huurprijs vermeld.....	378
Gevolgen voor een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.....	380
Leegstandwet en onderverhuring .....	381
CAMPUSCONTRACTEN .....	383
HUUROVEREENKOMST VAN KORTE DUUR.....	384
De partijbedoeling en de overeenkomst van korte duur.....	390
GEHURDE RUIMTE EIGENDOM VAN GEMEENTE IS VOOR SLOOP BESTEMD.....	400
HET FAILLISSEMENT EN DE POSITIE VAN DE (VER)HUURDER .....	407
INLEIDING .....	407
DE VERHUURDER VERKEERT IN STAAT VAN FAILLISSEMENT .....	408
Waarborgsom .....	408
Verrekening vorderingen .....	408
Storting waarborgsom op derdenrekening .....	409
Koop breekt geen huur .....	410
Bankgarantie.....	410
(Tussentijds) beëindigen van de huurovereenkomst .....	410
Het pand uit een failliete boedel en de nieuwe eigenaar .....	412
DE HUURDER VERKEERT IN STAAT VAN FAILLISSEMENT .....	413
Opzegging van 7:290 BW-winkelbedrijfsruimte bij faillissement.....	413
Overige bedrijfsruimte (7:230a BW-bedrijfsruimte) .....	414
Woonruimte.....	414
Beperkingen aan het gebruik van artikel 39 FW.....	415
Geen beperkingen aan bevoegdheid tot huurbeëindiging .....	416
WANNEER IS ER SPRAKE VAN EEN BOEDELSCHULD? .....	416
Voortvloeiën uit de wet .....	417
Door toedoen van de curator van de gefailleerde huurder ontstaan .....	418
ONGEDAANMAKINGSVERPLICHTINGEN BIJ HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST...	420
FAILLISSEMENT EN CONTRACTUEEL BEDONGEN BANKGARANTIE .....	421

Abstracte garantie .....	421
De contragarantie.....	422
Welke schade mag de verhuurder met de bankgarantie verrekenen?.....	423
Is er sprake van ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder?.....	424
De contractuele schadevergoeding in verband met een faillissement .....	424
OVERIGE ONDERWERPEN ALGEMEEN HUURRECHT .....	428
OPZEGGING VAN KANTOREN EN OPSLAGRUIMTEN .....	428
ALGEMENE GEDEELTE VAN REGELGEVING HUURRECHT IS VAN TOEPASSING .....	429
OPZEGGING NIET NODIG (TENZIJ ... ) .....	430
VERLENGING VAN DE OVEREENGEKOMEN HUURPERIODE .....	430
Verlenging met de huurovereenkomst voor bepaalde periode .....	431
DE WETTELIJKE REGELING .....	433
OPZEGTERMIJN VAN MINIMAAL EEN MAAND .....	434
(GEEN) EISEN AAN DE OPZEGGING EN OF DE ONTRUIMINGSAA NZEGGING.....	436
EEN OPZEGGING GELDT NIET ALS ONTRUIMINGSAA NZEGGING .....	438
ONTVANGSTTHEORIE .....	438
WETTELIJKE ONTRUIMINGSBESCHERMING VAN TWEE MAANDEN .....	439
Uitzonderingen op de schorsing van de ontruimingsverplichting.....	442
(VOORWAARDELIJK) VERZOEK VERLENGING VAN DE ONTRUIMINGSTERMIJN .....	442
Formele vereisten aan het verzoekschrift.....	443
Afweging van belangen door de rechter .....	444
De maximum termijn van verlenging door de rechter .....	445
Verlenging van de door de rechter toegekende ontruimingstermijn .....	445
Het verlengingsverzoek moet tijdig worden ingediend (vervaltermijn).....	446
Afwijzing van het verzoek bezorgt de verhuurder een ontruimingstitel .....	446
Vastgestelde vergoeding gedurende de ontruimingsperiode.....	447
Geen hoger beroep tegen beslissing rechter mogelijk.....	447
INDEPLAATSSTELLING NIET WETTELIJK GEREGELD .....	448
BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING .....	449
HUURRECHT WOONRUIMTE.....	452
DE SERVICEKOSTENAFREKENING.....	453
DE WETTELIJKE REGELING OVER SERVICEKOSTEN .....	453
Inleiding .....	453
Geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde woonruimte .....	453
De wettelijke basis voor het in rekening brengen van servicekosten .....	454
VOORWAARDE VOOR HET MOGEN BEREKENEN VAN SERVICEKOSTEN .....	456
ALLEEN OVEREENGEKOMEN SERVICEKOSTEN KUNNEN WORDEN DOORBELAST .....	456

TIJDSTIP WAAROP SERVICEKOSTEN OVEREENGEKOMEN MOETEN WORDEN .....	457
HET BESLUIT SERVICEKOSTEN GEEFT EEN INDICATIE .....	459
GEMEENTELIJKE BELASTINGEN ZIJN GEEN SERVICEKOSTEN .....	459
DE HUURCOMMISSIE EN HAAR ROL BIJ DE BEREKENING VAN DE SERVICEKOSTEN .....	461
SERVICEKOSTEN OF ALL-INCONTRACTEN ZORGVERLENING?.....	461
ZORGSERVICEKOSTEN KUNNEN NIET WORDEN GETOETST OP REDELIJKHEID .....	461
HET VERSCHULDIGDE VOORSCHOTBEDRAG AAN SERVICEKOSTEN.....	463
POSTEN DIE NIET ALS SERVICEKOSTEN MOGEN WORDEN DOORBELAST.....	463
TUINONDERHOUD EN SERVICEKOSTENBEREKENING.....	468
TERMIJNEN VOOR VERSTUREN VAN EINDAFREKENINGEN DOOR DE VERHUURDER .....	470
BEZWAARTERMIJN TEGEN EINDAFREKENING BIJ DE HUURCOMMISSIE .....	471
DE ALGEMENE TERMIJNWET IS OP DEZE REGELING VAN TOEPASSING .....	472
DE VERHUURDER VERSTUURT GEEN EINDAFREKENING .....	472
VERDEELSLEUTELS (VAN BELANG BIJ AFWEZIGHEID VAN APARTE METERS) .....	473
Overeengekomen verdeelsleutel .....	474
Verdeling die aansluit op werkelijke kosten .....	475
Berekening gemeenschappelijke voorzieningen in servicekosten .....	476
DE WARMTEWET EN DE AFREKENING SERVICEKOSTEN.....	476
Inleiding .....	476
Het wettelijke kader.....	477
De uitgangspunten .....	478
Vergunningen .....	479
De in rekening te brengen kosten .....	480
De maximumprijs.....	480
De berekening van het energieverbruik; het gebruiksafhankelijke deel .....	484
De berekening van het energieverbruik; het gebruiksonafhankelijke deel .....	487
Overige verplichtingen leveranciers .....	488
Toezicht en handhaving .....	489
Huurrecht en Warmtewet: botsende rechten? .....	491
De praktijk.....	495
VERHOGING VAN HET VOORSCHOT .....	500
SERVICEKOSTEN EN RECHTSVERWERKING.....	500
Servicekosten en rechtsverwerking: positie verhuurder.....	500
Servicekosten en rechtsverwerking: positie huurder.....	503
BIJ WIE MOET DE HUURDER BIJ VERKOOP VAN DE WONING AANKLOPPEN?.....	505
ROERENDE ZAKEN IN HET GEHUURDE EN KOSTEN VAN HUUR EN/OF ONDERHOUD .....	505
HUURPRIJZEN.....	507

DE AANVANGSHUURPRIJS.....	508
CONTRACTSVRIJHEID BIJ HET OVEREENKOMEN VAN DE HUURPRIJS.....	508
TOETSING HUURPRIJS BINNEN ZES MAANDEN NA AANVANG HUUROVEREENKOMST .....	519
Inleiding .....	519
Verzoek toetsing huurprijs.....	519
Toetsing niet meer mogelijk na verlenging huurovereenkomst .....	519
Toetsing van de aanvangshuurprijs is niet mogelijk .....	520
Energieprestatie en de huurprijs .....	520
Punten berekening en schaarstegebieden.....	529
De huurcommissie past de huurprijs aan .....	535
DE RECHTER KAN DE HUURPRIJS OPGROND VAN DWALING BEOORDELEN .....	536
WETTELIJKE HUURPRIJEN KUNNEN ALTIJD WORDEN AANGETAST .....	536
DE LIBERALISATIEGREN EN DE HUURPRIJS.....	536
DE HUURDER VAN GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE.....	537
DE INGANGSDATUM VAN DE HUUROVEREENKOMST IS DE PEILDATUM.....	537
TOETSING VAN DE HUURPRIJS VIA DE WEG VAN DE AANVRAAG VAN HUURSUBSIDIE.....	538
SCHADEPLICHTIGHEID VAN BEMIDDELINGSBUREAUS EN MAXIMUM HUURPRIJEN .....	539
ALL-INHUURPRIJEN .....	542
INLEIDING .....	542
BIJ ALL-INHUURPRIJS IS GEEN WIJZIGING HUUR EN/OF SERVICEKOSTEN MOGELIJK .....	543
VERZOEK OM ALL-INHUURPRIJS TE SPLITSEN .....	543
MOTIVATIE OM DE HUURPRIJS TE LATEN SPLITSEN .....	544
SPLITSING VAN DE ALL-INHUURPRIJS IS NOODZAKELIJK.....	545
PERIODIEKE HUURPRIJSVERHOOGING .....	546
INLEIDING .....	546
INDEXERINGSCLAUSULES .....	547
DE WETTELIJKE REGELING VAN HUURPRIJSVERHOOGING .....	554
HUURPRIJSVERHOOGING KAN EENMAAL IN DE TWAALF MAANDEN PLAATSVINDEN.....	555
Scheefwonen .....	558
Inleiding .....	558
Stimulering vertrek huurders met hoge inkomens uit goedkope woningen....	560
Voorbeelden van huurverhogingsvoorstellen en het effect op de huurprijs....	563
Percentages maximale huurverhoging per 1 juli 2013 .....	565
Peiljaar inkomen ligt twee kalenderjaren eerder dan moment verhoging .....	566
Inkomen inwonende kinderen onder de leeftijd van 23 jaar .....	567
Dalende inkomsten huurder, chronisch zieken en gehandicapten.....	567
Huurtoeslag .....	571



## Inhoud

Aanvraag inkomsten bij de belastingdienst .....	571
Huurcommissie .....	573
Bedingen die leiden tot meer dan één huurverhoging per twaalf maanden.....	573
FORMELE EISEN AAN DE HUURVERHOOGING.....	574
BEZWAAR TEGEN DE HUURVERHOOGING EN BEZWAARTERMIJNEN .....	579
DE HUURPRIJSVERHOOGING IS SUBJECTGEBONDEN .....	584
INHALEN HUURVERHOOGING (NA HERSTEL GEBREKEN) .....	584
Kenbaar maken in te halen huurverhogingen .....	587
DE REDELIJKHEID VAN DE VOORGESTELDE HUURVERHOOGING .....	589
De redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging en Huurvast .....	589
TOETSING VAN HUURVERHOOGINGSVOORSTEL DOOR DE HUURCOMMISSIE.....	592
INGANGSDATUM HUURPRIJSVERHOOGING .....	593
RECHTSVERWERKING CLAIM (TERUG) BETALING HUUR .....	593
HUURPRIJSVERHOOGING EN RENOVATIE .....	595
DE WETTELIJKE REGELING .....	595
HUURVERHOOGING IN VERBAND MET RENOVATIE .....	595
HUURVERHOOGING STAAT IN VERHOUDING TOT DE GEMAAKTE KOSTEN .....	595
HUURVERHOOGING EN DE MAXIMUM HUURPRIJSGRENS .....	597
TAAK VAN HUURCOMMISSIE .....	598
DE HUURVERHOOGING MAG ALLEEN BETREKKING HEBBEN OP GERIEFSVERBETERING ....	598
VERHELPEN VAN EEN GEBREK KAN NIET TOT HUURVERHOOGING LEIDEN.....	599
TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER OVEREENGEKOMEN VERHOOGING .....	600
DE INGANGSDATUM VAN DE HUURVERHOOGING .....	600
BEZWAAR TEGEN HUURPRIJSVERHOOGING OF BEZWAAR TEGEN VOORZIENING.....	601
Ad. 1.De huurder weigert de voorziening (en daarbij de verhoging).....	601
Ad. 2. De huurder weigert alleen de voorgestelde huurverhoging .....	601
REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID IN VERBAND MET RENOVATIE .....	602
TERMIJN INDIENING BEZWAAR BIJ DE HUURCOMMISSIE .....	603
GEDOOGPLICHT/REDELIJKHEID VOORSTEL .....	603
HUURPRIJS EN GEBREKEN AAN DE WONING.....	605
DE HUURCOMMISSIE KAN DE HUURPRIJS TIJDELIJK VERLAGEN .....	605
DE HUURCOMMISSIE BEOORDEELT AAN DE HAND VAN DE NULPUNTLIJSTEN .....	606
DE NULPUNTENLIJST BEPERKT ZICH NIET TOT ONDERHOUDSKLACHTEN .....	607
HUURCOMMISSIE GEEFT INZICHT IN AARD VAN HET GEBREK.....	608
VERBOD VERHOOGING HUURPRIJS BIJ AANWEZIGHEID GEBREKEN.....	608
INGANGSDATUM LAGERE HUURPRIJS.....	608
INDEXERINGSCLAUSULES .....	611

VERVAL KORTING NA OPHEFFING GEBREK .....	611
MENINGSVERSCHIL OVER HET MOMENT WANNEER DE GEBREKEN ZIJN VERHOLPEN .....	611
GEEN NULPUNTEN WEL SCHENDING WOONGENOT .....	612
DE PROCEDURE BIJ DE HUURCOMMISSIE.....	615
INLEIDING .....	615
HET VERZOEK MOET WORDEN GEDAAN MET EEN VASTGESTELD FORMULIER .....	615
VERSCHULDIGD VOORSCHOT DOOR BEIDE PARTIJEN.....	616
KOSTEN VOOR REKENING VAN IN ONGELIJK GESTELDE PARTIJ .....	617
DE HUURCOMMISSIE BRENGT DE ANDERE PARTIJ VAN VERZOEK OP DE HOOGTE .....	618
KOSTENBEREKENING BIJ INTREKKING VERZOEK.....	618
VRIJSTELLING VAN BETALING VOORSCHOT .....	618
KANTONRECHTER IS OOK BEVOEGD OM VAN DE VORDERING KENNIS TE NEMEN .....	618
VRIJE BEOORDELING VAN DE RECHTER OVER WAARDERING GEBREK .....	619
TIJDSTIP MELDING GEBREK BIJ DE HUURCOMMISSIE .....	619
VERSCHIL BEOORDELING DOOR KANTONRECHTER EN HUURCOMMISSIE .....	620
DE INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR DE HUURCOMMISSIE.....	621
HUURCOMMISSIE ALLEEN BEVOEGD TOT UITSPREKEN VAN HUURPRIJSSANCTIE.....	621
NA KEUZE PROCEDURE KAN MEN NIET MEER SWITCHEN .....	621
DE BEROEPSMOGELIJKHEID NA DE PROCEDURE BIJ DE HUURCOMMISSIE .....	622
DOORBREKING VAN HET APPÈLVERBOD .....	623
DE INGANGSDATUM VAN DE HUUROVEREENKOMST DIENST ALS PEILDATUM.....	626
VANAF WELK MOMENT KAN DE HUURDER DE GEWIJZIGDE HUURPRIJS BETALEN? .....	626
TOETSING VAN DE HUURPRIJS VIA DE WEG VAN DE AANVRAAG VAN HUURSUBSIDIE.....	627
BINNEN WELKE TERMIJN MOET HUURCOMMISSIE UITSpraak DOEN? .....	628
VERLAGING HUURPRIJZEN.....	629
INLEIDING .....	629
1. De aanvangshuurprijs is onredelijk.....	629
2. De maximale huurprijsgrens wordt overschreden.....	630
2a Toetsing aanvangshuurprijs .....	630
2b Toetsing maximale huur bij niet geliberaliseerde woonruimte.....	630
3. Variant op de toetsing van de aanvangshuurprijs.....	631
4. Het gehuurde vertoont gebreken.....	631
Gedaald inkomen en huurverlaging en huurverlaging en energielabel .....	632
5a.Het inkomen is gedaald nadat er een huurverhoging is doorberekend.....	633
5b Huurverlaging en energielabel.....	633
AANVRAAGFORMULIEREN HUURVERLAGING.....	633
VORDERING VERLAGING HUUR VIA EEN PROCEDURE BIJ DE KANTONRECHTER.....	633

MOTIVATIE HUURVERLAGING .....	634
BESLISSINGSRUIMTE VAN DE HUURCOMMISSIE OVER HUURVERLAGING .....	634
DE POSITIE VAN DE ONDERHUURDER.....	635
DEFINITIE ONDERHUUR .....	635
ONDERVERHUREN? MAG DAT? ONDERSCHIED WOONRUIMTE EN BEDRIJFSRUIMTE .....	635
POGING ONDERHUUR REDEN VOOR ONTBINDING HUUROVEREENKOMST.....	637
BEWIJSLASTVERDELING .....	638
BESCHERMING VAN DE ONDERHUURDER VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE .....	641
GEEN BESCHERMING VOOR DE HUURDER VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE .....	643
RATIO ACHTER DE BESCHERMING VAN DE ONBEVOEGDE ONDERHUURDER .....	644
GEEN BESCHERMING VAN DE AFHANKELIJKE (BEDRIJFS) WONING.....	645
GEEN BESCHERMING ONDERHUURDER BIJ WIJZIGING HUURREGIME.....	645
ONDERHUURDER BEHOORT NIET TOT DE ZIJNEN VAN DE HOOFDHUURDER.....	646
MOGELIJKHEID (ONTRUIMINGS) KORT GEDING DOOR DE HOOFDVERHUURDER .....	647
AANSPRAKELIJKHEID VAN HOOFDVERHUURDER VOOR ONBEVOEGDE ONDERHUUR .....	648
RECHTSPOSITIE VAN DE ONDERHUURDER VERSUS SAMENWONER .....	649
DE EIS VAN HET HEBBEN VAN EEN WOONVERGUNNING.....	649
ONDERVERHURING IS VAAK EEN REDEN VOOR HUURBEËINDIGING .....	650
PROPORTIONALITEIT VAN DE VORDERING .....	652
BIJZONDERE VORM VAN ONDERHUUR: HUISBEWARING.....	652
DE OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	656
DE OPZEGGINGSFORMALITEITEN.....	657
HET WETTELIJKE KADER.....	657
OPZEGGING VAN WOONRUIMTE WIJKT AF VAN ALGEMENE WETTELIJKE REGELING .....	657
VERSCHIL TUSSEN ONTBINDING EN OPZEGGING VAN EEN HUUROVEREENKOMST .....	658
DE FORMALITEITEN .....	658
In welke vorm moet de opzegging worden gegoten?.....	658
Aan wie moet de opzegging worden gericht?.....	658
De medehuurder moet ook een opzegging ontvangen .....	659
Huuropzegging door contractuele medehuurder is niet altijd mogelijk .....	659
RECHTSGEVOLGEN VAN DE OPZEGGING DOOR DE HUURDER .....	660
DE OPZEGGING HEEFT NIET IN DE VEREISTE VORM PLAATSGEVONDEN .....	662
DE CONVERSIEREGEL .....	662
DE TERMIJN VAN OPZEGGING.....	663
EEN LANGERE OPZEGTERMIJN IN HET VOORDEEL VAN DE HUURDER IS MOGELIJK .....	664
VOOR ERFGENAMEN VAN DE HUURDER GELDT EEN ANDERE REGELING .....	664
GRONDEN VAN OPZEGGING.....	664

Wijziging van de gronden van opzegging.....	665
DE WACHTTIJD VAN ZES WEKEN .....	668
HUURBEËINDIGING NA WEDERZIJD'S GOEDVINDEN.....	668
DE OPZEGGINGSGRONDEN .....	669
HET WETTELIJKE KADER VAN DE OPZEGGINGSGRONDEN .....	669
KORTE SAMENVATTING OPZEGGINGSGRONDEN .....	669
MEEST VOORKOMENDE BEPERKINGEN IN DE OPZEGGINGSGRONDEN.....	671
UITVOERBAARVERKLARING BIJ VOORRAAD .....	671
DE OPZEGGING OP GROND VAN DRINGEND EIGEN GEBRUIK.....	674
WETTELIJKE BASIS .....	674
DE DRINGENDHEID VAN HET EIGEN GEBRUIK VAN DE GEHURDE WOONRUIMTE.....	674
DE PROCESSUELE FUNCTIE VAN DE EIS VAN DRINGENDHEID .....	675
Sloop als reden voor huuropzegging.....	676
Financieel belang als reden voor huuropzegging.....	677
Renovatie als reden voor huuropzegging.....	687
Ruimtegebrek is veelal een dringende reden .....	695
DE BELANGEN VAN BEIDE PARTIJEN.....	698
Het belang van een ander kan een reden zijn voor opzegging .....	699
Omstandigheden die in het kader van de opzegging van belang zijn.....	700
Eigen toedoen door de verhuurder (ad a) .....	700
Ander (woon)alternatief van de verhuurder(ad b) .....	701
Onbehoorlijke keuze van de verhuurder(ad c).....	701
Praktische of juridische beletsels (ad d) .....	701
PASSENDE WOONRUIMTE ALS HARDE EIS VOOR TOEWIJZING VAN DE VORDERING.....	701
Passende vervangende woonruimte en overige criteria .....	702
De huur.....	702
De omvang van het gehuurde en de oorspronkelijke woonomgeving .....	703
Beroepsuitoefening.....	704
Overige belangen.....	704
TOEKOMSTIGE OMSTANDIGHEDEN .....	704
Stelplicht verhuurder .....	706
Verzwaarde stelplicht huurder.....	706
REDENEN VOOR AFWIJZING VORDERING.....	708
VERGOEDING AAN DE HURDER IN HET KADER VAN HUURBEËINDIGING .....	708
SCHADEVERGOEDING BIJ ONTBREKEN WIL HET GEHURDE TE GEBRUIKEN.....	714
DE HURDER STEM T NIET IN MET EEN REDELIJK AANBOD.....	716
NIET INSTEMMEN MET REDELIJK AANBOD REDEN VOOR OPZEGGING .....	716

AKKOORD KAN WORDEN AFGEDWONGEN.....	716
ARTIKEL 7:274 LID 1D BW VAN BELANG BIJ GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE .....	717
DE HUURPRIJS EN DE PRIJS VAN VERGELIJKBARE WOONRUIMTE TER PLAATSE .....	718
Is draagkracht van de huurder voor bepaling van de huurprijs van belang? .....	718
De door de huurder aangebrachte verbeteringen tellen niet mee .....	720
DE VERHOOGING VAN DE HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN .....	720
DE RECHTER MAG NIET AMBTSHALVE EEN ANDERE HUURPRIJS TOEWIJZEN .....	720
REDELIJK AANBOD TOT HET SLUITEN VAN EEN CAMPUSCONTRACT .....	720
<b>HET BESTEMMINGSPLAN EN HUURBEËINDIGING .....</b>	<b>725</b>
NAAST OPZEGGING BESTAAT DE MOGELIJKHEID VAN ONTBINDING .....	725
DE VERHUURDER WORDT GENOOPT TOT VERWEZENLIJKING VAN DE BESTEMMING .....	725
EEN NIEUWE EIGENAAR EN VERWEZENLIJKING VAN EEN BESTEMMING.....	725
VERHUURDER MOET GEDURENDE DE HUURPERIODE EIGENAAR ZIJN GEWORDEN .....	726
VERSCHIL RECHT OP VERGOEDING VOOR HUURDER ONTBINDING/OPZEGGING .....	726
GEFIXEERDE SCHADELOOSSTELLING.....	727
DE REDELIJKHEID KAN DE GEFIXEERDE SCHADEVERGOEDING TERZIJDE PLAATSEN.....	727
<b>DE OPZEGGING VAN ONDERHUURDER EN INWONENDE HUURDER.....</b>	<b>728</b>
BELANGENAFWEGING BIJ OPZEGGING HUUR VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE .....	728
SCHADEVERGOEDING VOOR DE ONDERHUURDER VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE....	728
HUURVERHOOGING MAG NIET OM DEZE REDEN WORDEN AFGEDWONGEN.....	729
<b>MEDEHUURDERSCHAP .....</b>	<b>730</b>
<b>WETTELIJK MEDEHUURDERSCHAP.....</b>	<b>731</b>
MEDEHUURDER OP GROND VAN DE WET .....	731
DE REGELING IS VAN TOEPASSING OP ALLE SOORTEN WOONRUIMTEN .....	731
HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE MEDEHUURDER .....	731
ZELFSTANDIG RECHT VAN MEDEHUURDER .....	733
WETTELIJK MEDEHUURDER HEEFT GEEN HUISVESTINGSVERGUNNING NODIG .....	733
GEVOLGEN VAN ECHTSCHEIDING VOOR MEDEHUURDERSCHAP .....	733
VERBODSBEPALINGEN TOT SAMENWONEN VERSUS REGELING VAN MEDEHUUR .....	734
BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST ZONDER TOESTEMMING ECHTGENOOT .....	734
OPZEGGING DOOR DE ECHTGENOOT ZONDER ONTRUIMING .....	734
MEDEHUURDERSCHAP VAN EEN ANDERE WONING DAN DE ECHTELIJKE WONING .....	734
DE REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID EN HET MEDEHUURDERSCHAP .....	735
DE POTENTIËLE MEDEHUURDER EN HET HEBBEN VAN EEN HOOFDVERBLIJF.....	735
OPZEGGING HUUR DOOR (WETTELIJK) MEDEHUURDER NIET MOGELIJK.....	736
ECHTSCHEIDING EN BEËINDIGING VAN DE HUURRELATIE.....	736
De hoofdverblijfplaats versus (echt) scheiding .....	736

Echtscheiding en de positie van de vertrokken (mede)huurder.....	737
Door een uitspraak van de rechter eindigt een recht van bewoning.....	739
Vordering tot ontruiming door één van de echtgenoten.....	739
Vordering tot ontruiming tegen beide echtgenoten.....	740
(CONTRACTUEEL) MEDEHUURDERSCHAP .....	745
ONDERSCHIED TUSSEN DIVERSE BENAMINGEN VAN MEDEHUUR.....	745
ER STAAN MEERDERE HUURDERS OP HET HUURCONTRACT .....	745
Opzegging door een contractuele medehuurder.....	746
De positie van de verhuurder na opzegging door één van de huurders .....	751
BEIDE CONTRACTANTEN DIENEN AFZONDERLIJK EEN OPZEGGING TE ONTVANGEN .....	752
MEERDERE VERHUURDERS EN HET VORDERINGSRECHT NAAR DE HUURDER .....	753
CONTRACTUELE MEDEHUUR EN COÖPTATIE; BOTSSENDE RECHTEN?.....	753
Inleiding .....	753
Het huurcontract .....	754
Uitgangspunt overeenkomst .....	755
Contractuele medehuur.....	755
Partijen bij de overeenkomst .....	755
De huurders hebben het huurrecht onderling verdeeld .....	756
Conclusie .....	757
MEDEHUURDERSCHAP OP GROND VAN ARTIKEL 7:267 BW .....	759
MEDEHUURDERSCHAP VOOR DE SAMENWONER NIET GEREgistREERDE PARTNER.....	759
SCHRIFTELIJKE VERZOEK AAN VERHUURDER (AD 1).....	759
Medehuurderschap moet worden gevorderd.....	760
De kring van personen die bij de vordering zijn betrokken .....	760
MEDEHUURDER MOET IN HET GEHURDE HOOFDVERBLIJF HEBBEN(AD 2).....	762
GEMEENSCHAPPELIJKE DUURZAME HUISHOUDING GEDURENDE TWEE JAREN (AD 3).....	762
Conclusie duurzame gemeenschappelijke huishouding .....	770
DE ASPIRANT-MEDEHUURDER BIEDT VOLDOENDE FINANCIËLE WAARBORGEN (AD 4) ...	771
VERKRIJGING VAN HUURDERSCHAP MAG GEEN UITGANGSPUNT ZIJN (AD 5) .....	771
AFWIJZINGSGRONDEN .....	772
WETTELIJKE MEDEHUURDER EN MEDEHUURDER OP GROND VAN ART. 7:267 BW.....	772
VERBOD TOT SAMENWONEN .....	773
UITZONDERING OP EIS TWEE JAAR GEMEENSCHAPPELIJKE HUISHOUDING .....	774
NOODZAKELIJKE ACTIES ALS ER EEN HUISVESTINGSVERGUNNING IS VEREIST .....	775
DE HUURDER EN DE MEDEHUURDER WORDEN GELIJKTIDIG AANGESPROKEN .....	775
DE MEDEHUURDER EN DE SAMENWONER NA HET OVERLIJDEN VAN DE HUURDER .....	776

HET WETTELIJK KADER.....	776
VAN RECHTSWEGE VOORTZETTING VAN DE HUUR NA OVERLIJDEN HUURDER .....	776
VORDERING BINNEN DE TERMIJN VAN ZES MAANDEN NA OVERLIJDEN.....	776
DE EISEN OM ALS SAMENWONER DE STATUS VAN MEDEHUURDER TE KRIJGEN .....	777
HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID .....	779
DE POSITIE VAN DE ERFGENAMEN .....	779
Inleiding .....	780
Verschillende uitgangsposities .....	780
Het gehuurde wordt gehuurd door één van de erfgenamen.....	783
Erfgenamen zijn spoorloos .....	785
MOGELIJKHEID ONBETAALD BLIJVEN VAN EEN GEDEELTE VAN DE HUUR .....	789
MEDEHUUR EN DE HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD .....	789
WONINGRUIL.....	791
UITGANGSPUNT.....	791
ACTIE HUURDERS .....	792
MOGELIJKE VARIANTEN .....	793
VERPLICHTE AFWIJZINGSGRONDEN .....	794
BELANGENAFWEGING IN HET KADER VAN WONINGRUIL .....	795
LAST EN VOORWAARDE .....	796
MISBRUIK REGELING WONINGRUIL .....	796
WET OP HET OVERLEG HUURDERS VERHUURDER .....	797
INLEIDING .....	797
BEGRIPPENVERHUURDER EN HUURDERSORGANISATIE? .....	797
DEZE WET GEEFT DE VOLGENDE RECHTEN AAN DE HUURDERSORGANISATIES.....	798
Ad 1 Recht op informatie .....	799
Ad 2 Recht op advies.....	799
Ad 3 Recht op instemming .....	800
GESCHILLEN TUSSEN DE HUURDER EN DE VERHUURDER .....	800
KOSTENVERGOEDING HUURDERSORGANISATIES .....	803
GESCHILLENCOMMISSIE .....	803
DE VVE EN VERHURING VAN APPARTEMENTEN.....	804
INLEIDING .....	804
BEVOEGDHEID TOT VERHUUR .....	804
REGLEMENT VVE.....	806
Modelreglement 1992en 2006 .....	807
VERHURING VAN EEN PARKEERPLAATS BIJ KOOPAPPARTEMENTEN .....	808
VERHURING VAN EEN PARKEERPLAATS BIJ HUURAPPARTEMENTEN.....	810

GEBREKEN AAN HET VERHUURDE APPARTEMENT .....	811
HUURRECHT BEDRIJFSRUIMTE .....	814
DE BEGRENZING VAN HET BEGRIJF BEDRIJFSRUIMTE.....	815
INLEIDING .....	815
GEMENGDE OVEREENKOMSTEN EN DE REGELING BEDRIJFSRUIMTE .....	817
SAMENVATTING VAN DE IN ARTIKEL 7:290 BW BEDOELDE BEDRIJFSRUIMTEN.....	826
1. Een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan .....	827
2. Overeenkomst van huur en verhuur .....	829
3. De bestemming van het gehuurde.....	830
3a. De niet contractueel overeengekomen bestemming.....	830
3b. De contractueel overeengekomen bestemming van het gehuurde .....	833
3c. Eigenmachtig veranderen van de bestemming is een ontbindingsgrond....	833
3d. Geen tekortschieten bij wijziging van overeengekomen bestemming .....	835
3e. De (hoofd) huurder hoeft niet zelf de exploitatie te voeren .....	836
4. Plaatsgebonden bedrijven .....	837
4a. Kleinhandelsbedrijf/ambachtsbedrijf.....	839
4b. Hotel, cafébedrijf of restaurant .....	842
4c. Het kampeerbedrijf.....	842
5. Publiek toegankelijk lokaal.....	842
5a. Publiek toegankelijk lokaal hoeft geen besloten karakter te hebben.....	842
5b. Staat selectie van publiek aan het begrip van 7:290 BW in de weg? .....	845
PUBLIEKRECHTELIJKE REGELINGEN .....	846
WÉL 7:290 BW BEDRIJFSRUIMTEN .....	846
GEEN 7:290 BW BEDRIJFSRUIMTEN.....	848
AANHORIGHEDEN.....	851
AFHANKELIJKE WONING .....	852
Huurprijs van de afhankelijke woning .....	853
Onderverhuring van de afhankelijke woning.....	853
TWEEDE HUUROVEREENKOMST .....	853
DE HUURPERIODE MET BETREKKING TOT BEDRIJFSRUIMTE .....	855
DE LENGTE VAN DE HUURPERIODE .....	855
AFWIJKING VAN DE REGELING IS MOGELIJK IN HET VOORDEEL VAN DE HUURDER.....	855
GEEN BESCHERMING BIJ HUURPERIODE KORTER DAN TWEE JAAR.....	856
DE TERMIJN VAN VIJF JAAR WORDT VAN RECHTSWEGE VERLENGD.....	859
DE OVEREENGEKOMEN PERIODE LIGT TUSSEN VIJF JAAR EN TIEN JAAR.....	859
DE HUURPERIODE VAN 10 JAAR (2 X 5 JAAR) IS EEN MINIMUMPERIODE .....	860
DE OVEREENGEKOMEN PERIODE DUURT LANGER DAN TIEN JAAR .....	861



DE VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	861
VERLENGING/BEPERKING DOOR REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID .....	862
VERNIETIGBARE RECHTSHANDELINGEN .....	863
ONVOORZIENE SITUATIES .....	866
AFWIJKING VAN DE WETTELIJKE REGELING MET RECHTERLIJKE TOESTEMMING.....	867
VERZOEK OM WETTELIJKE REGELING BUITEN TOEPASSING TE VERKLAREN .....	867
DE OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	876
DE MOGELIJKHEDEN VAN OPZEGGING OP EEN RIJTJE.....	876
Conclusie .....	877
DE FORMELE EISEN AAN DE OPZEGGING .....	877
- Bij aangetekende brief of deurwaardersexploot .....	877
- De termijn van opzegging bedraagt tenminste een jaar. ....	878
- De opzegging moet een rechtsgeldige opzeggingsgrond vermelden. ....	883
DE ZES WEKEN TERMIJN .....	887
OVEREENKOMST EINDIGT NIET VAN RECHTSWEGE.....	887
DE BEËINDIGINGSOVEREENKOMST .....	888
UITVOERBAAR VERKLARING BIJ VOORRAAD .....	889
DE GRONDEN VAN DE OPZEGGING .....	891
1. De bedrijfsvoering is niet geweest zoals een goed huurder betaamt .....	892
2. De verhuurder heeft het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik.....	894
2.A De uitgangspunten .....	894
2.B Inleiding.....	894
2.C Beperkende werking /afwezigheid van een belangenafweging.....	895
2.D De wachttijd van drie jaar.....	896
2.E Persoonlijk gebruik, duurzaamheid.....	902
2.E.1 Persoonlijk gebruik door natuurlijke personen.....	902
2.E.1.2 Persoonlijk gebruik door een rechtspersoon.....	903
2.E.1.3 Persoonlijk gebruik door aandeelhouders .....	907
2.E.2 Duurzaam gebruik.....	908
2.E.3. Dringendheid .....	909
2.E.4 (marginale) toetsing/ wil van de verhuurder .....	911
2.F Afwezigheid van de wil tot ingebruikneming van het gehuurde .....	913
2.G. Renovatie.....	914
3. Een huurbeëindiging op grond van een belangenafweging.....	919
4. Het redelijk aanbod tot sluiten van een nieuwe overeenkomst .....	923
5. Verwezenlijking van een op het verhuurde liggende bestemming.....	924
Onderhuur en beëindiging gebruik van het gehuurde door de onderverhuurder ..	925

De huurbeëindiging tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder .....	925
Positie onderhuurder na huurbeëindiging om andere reden dan opzegging....	927
TEGEMOETKOMING IN KOSTEN WEGENS BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST ..	929
DE AFREKENING SERVICEKOSTEN TEN BEHOEVE VAN BEDRIJFSRUIMTE	934
DE BASIS VOOR DE BEREKENING VAN DE SERVICEKOSTEN .....	934
OPEISBAARHEID VORDERING .....	935
PAKKET OVEREENGEKOMEN DIENSTEN .....	936
DE WERKELIJKE KOSTEN EN HET OVEREENGEKOMEN VOORSCHOT .....	936
HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE.....	938
UITGANGSPUNTEN VAN DE MOGELIJKHEID TOT WIJZIGING VAN DE HUURPRIJS .....	938
1. DE HUURPRIJS BINNEN DE OVEREENGEKOMEN PERIODE .....	939
1A. Het gehuurde wijzigen gedurende de huurperiode.....	942
2. WIJZIGING HUURPRIJS NA VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	947
2A. Verlenging van de huurperiode door uitoefening van een optierecht.....	948
2B. Een overeengekomen verlenging en de huurprijs.....	949
2C1. Een overeengekomen huurprijs voor de tweede periode.....	951
2C2. De huurprijs na verstrijken van de eerste periode .....	951
2C3. De huurprijs na uitoefening van een optierecht.....	952
2D. Contractuele bepaling over vaststelling huurprijs door deskundigen.....	952
2E. Contractuele- en wettelijke verlenging van de huurovereenkomst .....	953
3. HUURPRIJSWIJZIGING EN DE HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEPAALENDE DUUR .....	954
TIJDSTIP VAN INSTELLEN VAN VORDERING .....	955
DOOR DE RECHTER WORDT DE HUURPRIJS VASTGESTELD.....	955
RAPPORT GEZAMENLIJK BENOEMDE DESKUNDIGE NOODZAKELIJK BIJ INSTELLEN	
VORDERING .....	956
DE ONDERZOEKSMETHODEN .....	958
De uitgangspunten van het onderzoek .....	960
VERGELIJKBARE BEDRIJFSRUIMTE TER PLAATSE .....	961
A. “objectieve maatstaf” .....	966
B. “ter plaatse” .....	968
B. 1. Eén verhuurder van winkels in een winkelcentrum .....	970
C. De bestemming van het gehuurde en de huurprijs .....	970
D. De omvang van het gehuurde .....	972
D.1. Verschillen in indeling.....	973
E. Wijzigingen aan het pand door de huurder.....	976
E1. Bijzondere geschiktheid voor bouwkundige wijziging .....	977
E2. Verrekenbeding in contract noodzakelijk.....	979

E3. Verbeteringen door onderhuurder/vorige huurder.....	981
E4. Verbouwingen leiden niet tot hogere huurwaarde.....	981
E5. Objectieve verbeteringen geven aanleiding tot correcties .....	981
E6. Verbouwingen die geen invloed meer hebben op de huurwaarde .....	982
F. Renovatie/gebreken en verandering huurprijs .....	982
G. Referentieperiode.....	983
G.1. Het gehuurde zelf wordt niet in de vergelijking betrokken.....	988
G.2. Omzet soms belangrijk element bij bepaling huurprijs.....	989
G.3. Andere verplichtingen blijven vaak buiten de vergelijking .....	990
ROL VAN DE DESKUNDIGE BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN DE HUURPRIJS.....	991
DE RECHTER WIJST EEN DESKUNDIGE AAN (DE VERZOEKSCHRIFTPROCEDURE).....	994
De bedrijfshuuradviescommissie bij de Kamer van Koophandel .....	998
De richtlijn die geldt voor de deskundige .....	1000
IS ONDERLING OVERLEG OVER DE HUURPRIJS NOODZAKELIJK? .....	1001
INGANGSDATUM NIEUWE HUURPRIJS.....	1002
Latere ingangsdatum huurprijs .....	1005
Stapsgewijze huurverhoging.....	1006
Eerdere ingangsdatum dan instelling vordering.....	1007
AFHANKELIJKE WONING WOONRUIMTE EN WIJZIGING VAN DE HUURPRIJS .....	1007
Voorlopige voorziening .....	1009
INDEXERINGSCLAUSULE .....	1010
Verhuurder vergeet overeengekomen indexering door te berekenen .....	1010
RENTEVERGOEDING .....	1011
RECHTSVERWERKING VORDERING HUUR EN/OF INDEXERING .....	1011
DE INDEPLAATSSTELLING.....	1014
HET BEGRIP INDEPLAATSSTELLING .....	1014
VERSCHIL MET DE ALGEMENE REGEL VAN CONTRACTOVERNEMING.....	1014
HET DRIEPARTIJENCONTRACT.....	1015
DE WETTELIJKE REGELING VAN DE INDEPLAATSSTELLING .....	1016
1. Overdracht door de huurder van het uitgeoefende bedrijf .....	1016
De tijd tussen het inbrengen van een eenmanszaak in een BV en de	
indeplaatsstelling.....	1017
Overdracht van aandelen en de problematiek van de indeplaatsstelling.....	1019
Afstand van huurrechten?.....	1020
Overdracht van aandelen.....	1022
Conclusie.....	1023
1.1 Overname van het in het gehuurde gevoerde bedrijf? .....	1023

1.2 Bedrijfsuitoefening en onderhuur .....	1025
2. Of door een ander in het gehuurde uitgeoefende bedrijf.....	1025
3. Kan de huurder vorderen .....	1026
4. Machtiging wordt om die derde in zijn plaats te stellen.....	1026
ONTBINDING OVEREENKOMST EN VERZOEK INDEPLAATSSTELLING LOPEN GELIJK .....	1028
VERZOEK TOT INDEPLAATSSTELLING DOOR CURATOR .....	1028
ZWAARWICHTIG BELANG.....	1029
DE ASPIRANT-HUURDER BIEDT VOLDOENDE WAARBORGEN .....	1032
INDEPLAATSSTELLING EN DE WET BIBOB .....	1033
CONSEQUENTIE VOOR DE HUUROVEREENKOMST .....	1035
VOORLOPIGE VOORZIENING .....	1036
BEDINGEN IN HET CONTRACT DIE OVERDRACHT VAN HET BEDRIJF BEPERKEN .....	1037
AFWEGING VAN BELANGEN DOOR DE RECHTER .....	1038
VOORWAARDE EN LAST .....	1041
GEEN BEROEP OP ARTIKEL 7:307 BW NODIG.....	1042
INTRODUCTIE INCASSO VAN HUURVORDERINGEN.....	1043
INLEIDING .....	1043
BETWISTE/ONBETWISTE INCASSO'S .....	1043
REGELS VOOR HET AANGAAN VAN EEN BORGTOCHT.....	1047
De borg moet tijdig worden geïnformeerd over de gang van zaken .....	1049
Rechtsopvolging van de verhuurder of de huurder .....	1049
OVERWEGING ONTRUIMING BIJ INCASSOPROCEDURE.....	1050
ONTRUIMINGSVONNIS VERLIEST HAAR KRACHT .....	1050
DE AANMANING .....	1053
HOE WORDT VOORKOMEN DAT DE HOOFDSOM MET INCASSOKOSTEN WORDT BELAST .....	1054
KOSTEN TER VASTSTELLING VAN DE SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID .....	1064
HET BOETEBEDING .....	1064
Wat is een boetebeding?.....	1065
Boetebeding en algemene voorwaarden .....	1066
Verschillende verschijningsvormen van boetebeding.....	1067
Functie van het boetebeding .....	1067
Is een ingebrekestelling noodzakelijk? .....	1069
Het belang van een juiste formulering van het boetebeding .....	1071
Matiging van de boete .....	1072
Beperkende werking van redelijkheid en billijkheid.....	1074
DE BEREKENDE INCASSOKOSTEN DOOR DE DEURWAARDER .....	1077
DE DOOR DE DEURWAARDER BEREKENDE PROVISIEKOSTEN.....	1078

DE AMBTELIJKE- EN INCASSOPRAKTIJK VAN DE DEURWAARDER .....	1079
NASALARIS .....	1081
VERJARING VAN VORDERINGEN .....	1083
BEKNOPTE HANDLEIDING PROCEDEREN .....	1087
INLEIDING .....	1087
DE BEVOEGDHEID VAN DE RECHTBANK, CIVIELE AFDELING, KANTONZAKEN .....	1089
BEKNOPT OVERZICHT VAN DE MOGELIJKE PROCESSTAPPEN IN EEN PROCEDURE .....	1090
DE (INLEIDENDE) DAGVAARDING.....	1093
De juiste procespartij dient te worden gedagvaard .....	1093
De rol van de deurwaarder.....	1096
Aanbrengen van de dagvaarding.....	1098
DE EERSTE ZITTINGSDAG .....	1099
De rechter is niet bevoegd de zaak te beoordelen .....	1102
De conclusie van antwoord van gedaagde .....	1103
HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE NA ANTWOORD .....	1105
Wijziging eis.....	1106
Comparitie van partijen .....	1107
Na de comparitie van partijen.....	1113
Conclusie van repliek .....	1113
Conclusie van dupliek .....	1114
HET BEWIJSAANBOD.....	1114
1. De rol van getuigen in een civiele procedure.....	1114
De uitgangspunten van het getuigenverhoor .....	1115
De gang van zaken tijdens de hoorzitting.....	1117
Rechten en de plichten van de getuige .....	1119
Het stellen van vragen .....	1120
2. De rol van de deskundige in het kader van de bewijsvoering .....	1123
De gerechtelijke plaatsopneming (descente).....	1124
HET VONNIS .....	1125
Het tussenvonnis.....	1125
Het eindvonnis.....	1126
RECHTSMIDDELEN.....	1127
DE VERZOEKSCHRIFTPROCEDURE .....	1129
Inleiding .....	1129
Het basismodel .....	1130
Het verzoekschrift .....	1130
Welke rechter is relatief bevoegd? .....	1131

Vermelding gegevens verzoeker .....	1131
Bewijsmiddelen.....	1131
Gronden van het verzoek.....	1132
Ondertekening verzoekschrift .....	1132
Indiening verzoekschrift.....	1132
Oproeping.....	1132
Verweerschrift .....	1133
Verandering verzoek.....	1133
Aanwezigheid partijen.....	1133
Indiening stukken .....	1133
Verloop tijdens zitting .....	1134
Tegenverzoek .....	1134
Uitspraak .....	1134
GRIFFIERECHTEN.....	1135
BEGRIPPENLIJST.....	1136
INDEX.....	1159
BIJLAGE I.....	1170
VOORBEELDDAGVAARDING.....	1170
BRONVERMELDING .....	1179