

Inhoud

I	Inleiding	13
1.1	Wat is huur?	13
1.2	Wat kun je huren? Schema overzicht huurobjecten	14
1.3	(Semi)dwingend recht	17
	1.3.1 Regelend recht (of aanvullend recht)	17
	1.3.2 Semidwingend recht	18
	1.3.3 Dwingend recht	19
1.4	Ontstaan huurovereenkomst	21
2	Algemene bepalingen van het huurrecht	23
2.1	Verplichtingen verhuurder	24
2.2	Verplichtingen huurder	24
2.3	Het begrip gebrek	26
	2.3.1 Objectivering	27
	2.3.2 Toerekening huurder	29
	2.3.3 Feitelijke stoornis	31
	2.3.4 Bewering van recht zonder feitelijke stoornis	32
2.4	Aanspraken huurder op grond van gebrek	32
	2.4.1 De herstelverplichting	32
	2.4.2 Huurprijvermindering (artikel 7:207 BW)	35
	2.4.3 Schadevergoeding	37
	2.4.4 Wetenschap verhuurder	39
2.5	Bijzondere bepalingen	41
	2.5.1 Koop breekt geen huur	41
	2.5.2 Tenietgaan gehuurde	43
	2.5.3 Onderverhuur	45
2.6	Einde huurovereenkomst	45
	2.6.1 Afloop van de bepaalde tijd/door opzegging	46
	2.6.2 Beëindiging door beide partijen	46
	2.6.3 Ontbinding	47

2.6.4	Opzegging	48
2.6.5	Overlijden huurder	49
2.7	Wijzigingen aan het gehuurde en het wegbreekrecht	50
2.8	Oplevering	52
2.9	Onderhoud en renovatie	53
2.9.1	Dringende werkzaamheden	53
2.9.2	Renovatie	55
2.9.2.1	Renovatievoorstel	57
2.10	Procederen in het huurrecht bij de rechter	58
2.10.1	Absolute bevoegdheid	58
2.10.2	Relatieve bevoegdheid	59
2.10.3	Dagvaarding of verzoekschrift	60
2.11	Vragen	61
3	Woonruimte	65
3.1	Wat is woonruimte?	65
3.1.1	Zelfstandig/onzelfstandig	67
3.1.2	Serviceflats	68
3.2	Duur van de huurovereenkomst	69
3.2.1	Onbepaalde tijd	69
3.2.2	Bepaalde tijd	70
3.2.3	Overeenkomst naar haar aard voor korte duur	70
3.3	Einde huurovereenkomst	71
3.3.1	Tijdelijke huur	71
3.3.2	Beëindiging met wederzijds goedvinden	72
3.3.3	Ontbinding door de rechter	73
3.3.4	Opzegging	74
3.3.5	Opzegging door de huurder	75
3.3.6	Opzegging door de verhuurder	76
3.3.6.1	Opzeggingstermijn en vormvereisten	76
3.3.6.2	Vermelden van opzeggingsgronden	76
3.3.6.3	Opzegging door de verhuurder doet de huurovereenkomst niet eindigen	77
3.3.6.4	Procedure bij de kantonrechter	77
3.4	Opzeggingsgronden	78
3.4.1	Slecht huurderschap	78
3.4.1.1	Terme de grâce	79
3.4.2	Tussenhuur	80
3.4.3	Dringend eigen gebruik	82

3.4.3.1	Voorwaarden	82
3.4.3.2	Niet-gerealiseerd eigen gebruik	88
3.4.4	Campusovereenkomst	89
3.4.5	Weigeren redelijk aanbod aangaan nieuwe huurovereenkomst	90
3.4.6	Verwezenlijken bestemmingsplan	92
3.4.7	Hospitaverhuur	93
3.5	Leegstandwet	94
3.6	Verhuis- en inrichtingskosten	95
3.7	Onderverhuur	96
3.7.1	Onderhuurbedscherming zelfstandige woning	97
3.7.2	Onderhuurbedscherming onzelfstandige woonruimte	98
3.8	Medehuur	99
3.8.1	Medebewoner	101
3.8.2	Medehuur en familie	102
3.9	Woningruil	103
3.10	Overlijden huurder	104
3.10.1	Medehuurder	104
3.10.2	Geen medehuurder, wel duurzame gemeenschappelijke huishouding	105
3.10.3	Geen medehuurders/achterblijvers die willen voortzetten	106
3.11	Coöptatierecht	106
3.12	Antikraak (bruikleenovereenkomst)	106
3.13	Vragen	107
4	Huurprijzen woonruimte	109
4.1	Inleiding	109
4.2	Huurprijsliberalisatie	110
4.3	Woningwaarderingstelsel	112
4.3.1	Toetsing aanvangshuurprijs	113
4.4	Huurprijswijziging	115
4.4.1	Huurprijsverhoging	115
4.4.1.1	Vormvereisten voor huurprijsverhoging	117
4.4.1.2	Bezwaar tegen huurprijsverhoging	117
4.4.1.3	Maatregelen tegen 'scheef wonen'	121
4.4.1.4	Indexering	123
4.4.2	Huurprijsverlaging niet-geliberaliseerde woonruimte	123
4.5	All-inhuur	125

4.6	Onderhoudsgebreken	127
4.6.1	Procedure voor huurprijsverlaging op grond van onderhoudsgebreken	127
4.6.2	Categorieën gebreken	129
4.6.2.1	Categorie A	129
4.6.2.2	Categorie B	129
4.6.2.3	Categorie C	129
4.7	Huurcommissie en rechtbank, kantonrechter	130
4.7.1	Huurcommissie	130
4.7.1.1	Werkwijze	131
4.7.2	Rechtbank, kamer voor kantonzaken	132
4.7.2.1	(Geen) hoger beroep of cassatie	132
4.8	Serviceflats	133
4.9	Woningverbetering	133
4.10	Servicekosten	134
4.10.1	Algemeen	134
4.10.2	Fondsvorming bij woonruimte	136
4.10.3	Procedures	137
4.11	Onredelijke bedingen	137
4.12	Vragen	138
5	290-bedrijfsruimte	139
5.1	Definitie 290-bedrijfsruimte	139
5.2	Termijnbescherming	142
5.2.1	Huurdersoptie	144
5.3	Opzegging	144
5.3.1	Wanneer kun je opzeggen?	145
5.3.2	Wat zijn de gevolgen van opzegging?	145
5.3.3	Hoe moet je opzeggen?	145
5.4	Opzeggingsgronden	146
5.4.1	Slecht huurderschap	147
5.4.2	Dringend eigen gebruik	147
5.4.2.1	Eigen gebruik	147
5.4.2.2	Duurzaam	149
5.4.2.3	Dringend nodig hebben	149
5.4.3	Weigering redelijk aanbod	151
5.4.4	Verwezenlijken bestemmingsplan	152
5.4.5	Belangenafweging	153

5.5	Huurprijzen	154
	5.5.1 Moment van huurprijsaanpassing	154
	5.5.2 Verbeteringen	154
	5.5.3 Ingangsdatum nieuwe huurprijs	155
	5.5.4 Deskundigenadvies	156
	5.5.4.1 Geen overeenstemming over deskundigen	157
5.6	Indeplaatsstelling	157
5.7	Afwijkende bedingen	159
5.8	Huurovereenkomst korter dan twee jaar	161
5.9	Vergoedingen bij beëindiging	161
	5.9.1 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	161
	5.9.2 Vergoeding goodwill	162
	5.9.3 Vergoeding in verband met afbraak met het oog op het algemeen belang	163
	5.9.4 Vergoeding in verband met ontbinding wegens verwezenlijking bestemmingsplan	164
5.10	Vragen	164
6	230a-ruimte	167
6.1	230a-ruimte	167
6.2	Ontruimingsbescherming	168
	6.2.1 Aanzegging ontruiming	169
	6.2.2 Schorsing van de ontruimingsverplichting	170
6.3	Voortzetting gebruik gehuurde	172
6.4	Vragen	172
	Trefwoordenregister	175