

Inhoud

Deel I Huurovereenkomst algemeen

15

1	Huurovereenkomst	17
1.1	Huurovereenkomst: het belang	17
1.2	Huurovereenkomst: definitie huur	19
1.3	Huurovereenkomst: de naam is niet relevant	23
1.4	Huurovereenkomst: geen huurovereenkomst ondanks gebruik van een zaak	25
1.5	Huurovereenkomst: object van de huurovereenkomst	26
1.6	Huurovereenkomst: totstandkoming	27
1.7	Huurovereenkomst: mondeling of schriftelijk?	28
1.8	Huurovereenkomst: bepaalde tijd of onbepaalde tijd?	29
1.9	Huurovereenkomst: huurregimes	30
1.9.1	Algemene bepalingen	33
1.9.2	Woonruimtebepalingen	33
1.9.3	290-bedrijfsruimte (middenstandsbedrijfsruimte)	34
1.9.4	230a-ruimte (overige bedrijfsruimte)	36
1.10	Gemengde overeenkomsten	36
2	Verplichtingen van de verhuurder	39
2.1	Verplichting verhuurder: ter beschikking stellen van de zaak	40
2.2	Verplichting verhuurder: gebrek en huurgenot	43
2.2.1	Huurgenot	44
2.2.2	Gebrek	44
2.3	Gebrek: uitzonderingen	49
2.3.1	Uitzondering 1: een aan de huurder toe te rekenen omstandigheid	49
2.3.2	Uitzondering 2: een feitelijke stoornis zonder bewering van recht	51
2.3.3	Uitzondering 3: bewering van recht zonder feitelijke stoornis	59
2.4	Gebrek: afwijking van de regel	60
2.5	Gebrek: rechten huurder	61
2.6	Gebrek: verhelpen van gebreken	62
2.7	Verhelpen van gebreken: uitzonderingen	69
2.7.1	Uitzondering 1: herstel van het gebrek is onmogelijk	70
2.7.2	Uitzondering 2: onredelijk hoge kosten	71
2.7.3	Uitzondering 3: kleine herstellingen	75
2.7.4	Uitzondering 4: de huurder is zelf aansprakelijk	79
2.8	Herstellen van gebreken: huurder verhelpt zelf het gebrek	80

2.9	Gebrek: huurprijsvermindering	83
2.9.1	Huurprijsvermindering: evenredigheid	85
2.9.2	Huurprijsvermindering: substantiële aantasting van het huurgenot	86
2.9.3	Huurprijsvermindering: in rechte of buiten rechte?	88
2.9.4	Huurprijsvermindering: kennisgeving	88
2.9.5	Huurprijsvermindering: regelend of dwingend?	92
2.9.6	Huurprijsvermindering: uitzonderingen	93
2.10	Gebrek: schadevergoeding	95
2.11	Gebrek: ontbinding huurovereenkomst	106
3	Verplichtingen van de huurder	109
3.1	Verplichting huurder: voldoening tegenprestatie	109
3.2	Verplichting huurder: goed huurder	114
3.3	Verplichting huurder: gebruik overeenkomstig de bestemming	121
3.4	Verplichting huurder: veranderingen door huurder	129
3.5	Verplichting huurder: dulden dringende werkzaamheden en renovatie	147
3.5.1	Dringende werkzaamheden	149
3.5.2	Renovatie	152
3.5.3	Renovatie: complexgewijze renovatie	154
3.5.4	Renovatie: tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten	157
3.6	Verplichting huurder: oplevering van het gehuurde	160
3.6.1	Er is een beschrijving opgemaakt	163
3.6.2	Er is geen beschrijving opgemaakt	166
3.6.3	Uitzonderingen	168
3.7	Aansprakelijkheid huurder voor schade aan het gehuurde	171
3.8	Aansprakelijk voor de gedragingen van medebewoners	181
3.9	Verplichting huurder: tijdige oplevering van het gehuurde	186
3.10	Verplichting huurder: is de huurder verplicht om een waarborgsom te betalen?	188

Deel II Huur woonruimte **193**

4	Huur van woonruimte	195
4.1	Huur woonruimte: begrip woonruimte	195
4.1.1	Zelfstandige woning	197
4.1.2	Onzelfstandige woning	197
4.2	Huur woonruimte: huur- en huurprijsbescherming	198
4.3	Huur- en huurprijsbescherming: uitzondering	199
4.3.1	Uitzondering 1: 'gebruik naar zijn aard van korte duur'	199
4.3.2	Uitzondering 2: hospitaerverhuur	203
4.4	Huur woonruimte: medehuurder	207
4.4.1	Medehuurder: de echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder	210

4.4.2	Medehuurder: niet alleen rechten, maar ook verplichtingen	213
4.4.3	Medehuurder: medehuurder wordt huurder	216
4.4.4	Medehuurder: verblijf elders tijdens echtscheiding, scheiding van tafel en bed en beëindiging van geregistreerd partnerschap	217
4.4.5	Medehuurder: toedeling van de woonruimte	218
4.4.6	Woonruimte: medebewoner wil medehuurder worden	224
4.4.7	Woonruimte: contractuele medehuurder	230
4.5	Woonruimte: overlijden van de hoofdhuurder	230
4.5.1	Overlijden huurder: gevolg voor de medehuurder	231
4.5.2	Overlijden huurder: gevolg voor de samenwoners	234
4.5.3	Overlijden huurder: er is niemand die huurder wordt	241
4.6	Huur woonruimte: onderhuur	242
4.6.1	Onderhuur: voortzetting onderhuur	250
4.6.2	Onderhuur: voorwaarden voortzetting onderhuur	253
4.6.3	Onderhuur: beëindiging onderhuur door de hoofdverhuurder	256
4.6.4	Onderhuur: voorwaarden beëindiging onderhuur	258
4.6.5	Onderhuur: zelfstandige ruimte	265
5	Huurprijzen	269
5.1	Huurprijzen woonruimte: vrijheid voor partijen	269
5.2	Huurprijzen woonruimte: relevante regels	271
5.3	Huurprijzen woonruimte: huurliberalisatie bij zelfstandige woningen	271
5.4	Huurprijzen woonruimte: all-inprijzen	273
5.5	Huurprijzen woonruimte: welke huurprijzbescherming biedt de wetgever aan huurders?	274
5.6	Huurprijzen woonruimte: de rol van de Huurcommissie bij huurprijzbescherming	275
5.6.1	De rol van de Huurcommissie bij huurprijzbescherming: de werkwijze van de Huurcommissie	275
5.6.2	De rol van de Huurcommissie bij huurprijzbescherming: werking van de uitspraken van de Huurcommissie	276
5.6.3	De rol van de Huurcommissie bij huurprijzbescherming: waarom naar de Huurcommissie?	277
5.7	Huurprijzbescherming	277
5.7.1	Huurprijzbescherming: de toets van de redelijkheid aanvangshuurprijs	277
5.7.2	De toets van de redelijkheid aanvangshuurprijs: twee verschillende termijnen	279
5.7.3	De toets van de redelijkheid aanvangshuurprijs: de wijze van toetsing door de Huurcommissie	283
5.7.4	De toets van de redelijkheid aanvangshuurprijs: gevolg uitspraak Huurcommissie	287

5.8	Huurprijzen: huurprijsverhoging	289
5.8.1	Huurprijsverhoging: twee manieren van huurverhoging	290
5.8.2	Huurprijsverhoging: bezwaar tegen het voorstel tot verhoging	292
5.8.3	Huurprijsverhoging: de verhuurder schakelt de Huurcommissie in	293
5.9	Huurprijzen: huurprijsverlaging	293
5.10	Gebrekenprocedure bij de Huurcommissie	296
5.10.1	Gebrekenprocedure bij de Huurcommissie: voorbereidend onderzoek	296
5.10.2	Gebrekenprocedure bij de Huurcommissie: welke verlaging past de Huurcommissie toe?	297
5.10.3	Gebrekenprocedure bij de Huurcommissie: aandachtspunten bij de tijdelijke huurverlaging	297
5.11	Afrekening servicekosten	297
5.11.1	Afrekening servicekosten: naar de Huurcommissie	299
5.11.2	Afrekening servicekosten: de Huurcommissie maakt een rapport van voorbereidend onderzoek	299
5.12	Huurprijbsbescherming bij een all-inprijs	301
6	Bemiddelingskosten	307
7	Einde huurovereenkomst voor bepaalde tijd (tijdelijke huurovereenkomsten)	309
7.1	Einde huur woonruimte: huurovereenkomst voor bepaalde tijd	310
7.2	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: einde van rechtswege	314
7.3	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: langer dan twee jaar zelfstandige woonruimte en langer dan vijf jaar onzelfstandige woonruimte	317
7.4	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: schriftelijk informeren van de huurder door de verhuurder	318
7.5	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: gevolg van niet tijdig informeren huurder door de verhuurder	320
7.6	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: tussentijdse opzegging	324
7.7	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: (tussentijdse) opzegtermijn	327
7.8	Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: verlenging	328
8	Opzegging huurovereenkomst	331
8.1	Opzegging huurovereenkomst: opzegging bepaalde tijd	332
8.2	Opzegging huurovereenkomst: opzegging onbepaalde tijd	333
8.3	Opzegging huurovereenkomst door de huurder	335
8.3.1	Opzegging huurovereenkomst door de huurder: de wijze waarop	335
8.3.2	Opzegging huurovereenkomst door de huurder: opzegtermijn	335
8.4	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder	336
8.4.1	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: de wijze waarop	337
8.4.2	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: opzegtermijn	338

8.4.3	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: onjuiste opzegtermijn	340
8.4.4	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: afspreken van afwijkende opzegtermijnen	341
8.4.5	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: zes weken reactietijd	342
8.4.6	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: nog geen einde huur als huurder niet akkoord gaat	343
8.4.7	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: toewijzing of afwijzing van de vordering	346
8.4.8	Opzegging huurovereenkomst door de verhuurder: vermelden gronden van opzegging	349
9	Gronden van opzegging	353
9.1	Gronden van opzegging: grond 1 (de huurder heeft zich niet gedragen als een goed huurder)	354
9.2	Gronden van opzegging: grond 2 (beëindiging van tussenhuurovereenkomst)	364
9.2.1	Tussenhuur: verlenging	371
9.2.2	Tussenhuur: einde	371
9.3	Gronden van opzegging: grond 3 (dringend eigen gebruik)	375
9.3.1	Voorwaarde 1: eigen gebruik moet dringend zijn	377
9.3.2	Voorwaarde 2: belangenafweging	392
9.3.3	Voorwaarde 3: passende, vervangende woonruimte	396
9.3.4	Dringend eigen gebruik: huisvestingsvergunning	401
9.3.5	Dringend eigen gebruik: wachttijd van drie jaar	401
9.3.6	Dringend eigen gebruik: tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	402
9.4	Gronden van opzegging: grond 4 (weigering van een redelijk aanbod)	404
9.5	Gronden van opzegging: grond 5 (verwezenlijking bestemmingsplan)	407
9.6	Gronden van opzegging: grond 6 (hospitaverhuur)	412
10	Ontbinding	419
10.1	Einde huurovereenkomst woonruimte: ontbinding	419
10.2	Ontbinding: betekenis	422
10.3	Ontbinding: gerechtelijke of buitengerechtelijke ontbinding?	423
10.4	Ontbinding: afwijking ten nadele van de huurder	424
10.5	Ontbinding: wel tekortkoming, maar geen ontbinding	426
10.6	Ontbinding: uitzondering op het vereiste gerechtelijke ontbinding	430
10.7	Ontbinding: buitengerechtelijke ontbinding	431

11	Wederzijds goedvinden	435
12	Koop breekt geen huur	441
13	Einde dienstwoning	447

Deel III Huur bedrijfsruimte (290-bedrijfsruimte) 451

14	Huur van 290-bedrijfsruimte	453
14.1	Huur en verhuur van 290-bedrijfsruimte	453
14.2	290-bedrijfsruimte: wanneer is er sprake van 290-bedrijfsruimte?	454
14.3	290-bedrijfsruimte: voorwaarden	456
14.3.1	Voorwaarde 1	457
14.3.2	Voorwaarde 2	461
14.3.3	Voorwaarde 3	466
14.4	Huurtermijnen: aanvangsduur van vijf jaar	470
14.4.1	Huurtermijnen: langere termijn dan vijf jaar	471
14.4.2	Huurtermijnen: verstrijken van de vijfjarentermijn	471
14.4.3	Huurtermijnen: termijn langer dan vijf maar korter dan tien jaar	472
14.4.4	Huurtermijnen: geen verlenging	473
14.4.5	Huurtermijnen: termijn van tien jaar	474
14.4.6	Huurtermijnen: huurovereenkomst voor maximaal twee jaar	475
14.4.7	Huurtermijnen: na tien jaar onbepaalde tijd	475
14.5	290-bedrijfsruimte: beëindiging	476
14.6	Beëindiging: einde door opzegging	477
14.6.1	Einde door opzegging: tussentijdse opzegging	478
14.6.2	Einde door opzegging: tijdstip van opzegging	479
14.6.3	Einde door opzegging: opzegstermijn	480
14.6.4	Opzegging: de wijze van opzegging	480
14.6.5	Opzegging: huurder stemt niet toe in de beëindiging	481
14.6.6	Beëindiging: opzegging huurovereenkomst onbepaalde tijd	482
14.6.7	Einde door opzegging: opzeggingsgronden	483
14.7	Opzeggingsgronden: de wettelijke gronden	484
14.7.1	Opzeggingsgronden: eerste termijn	484
14.7.2	Opzeggingsgronden: de eerste twee opzeggingsgronden	486
14.8	Opzeggingsgrond: slechte bedrijfsvoering (art. 7:296 lid 1 sub a BW)	488
14.9	Opzeggingsgrond: dringend eigen gebruik (art. 7:296 lid 1 sub b BW)	491
14.9.1	Dringend eigen gebruik: eigen gebruik	492
14.9.2	Dringend eigen gebruik: gebruik anders dan 290-bedrijfsruimte	492
14.9.3	Dringend eigen gebruik: vervreemding	493
14.9.4	Dringend eigen gebruik: renovatie of sloop	494

14.9.5	Dringend eigen gebruik: vervangende bedrijfsruimte?	494
14.9.6	Dringend eigen gebruik: wachttijd	494
14.10	Opzeggingsgrond: huurder stemt niet toe in een redelijk aanbod	495
14.11	Opzeggingsgrond: verwezenlijking bestemmingsplan	498
14.12	Opzeggingsgrond: belangenafweging	499
15	Huurprijzen van 290-bedrijfsruimte	501
16	Huur van 230a-ruimte	505
16.1	230a-ruimte	505
16.2	230a-ruimte: wat is 230a-ruimte?	506
16.3	230a-ruimte: vrijheid om afspraken te maken	506
16.4	230a-ruimte: einde	507
16.4.1	Einde: de wijze waarop	508
16.4.2	Einde: verhuurder moet ontruiming aanzeggen	509
16.4.3	Einde: ontruimingsbescherming	510
16.4.4	Einde: geen ontruimingsbescherming	510
16.4.5	Einde: verlenging ontruimingsbescherming	511
16.5	Ontruimingsbescherming: belangenafweging	515
16.6	Ontruimingsbescherming: afwijzingsgronden	519
16.7	Ontruimingsbescherming: gebruikersvergoeding	523
16.8	230a-ruimte: semidwingend recht	524
16.9	Gemengde huurovereenkomsten	524
16.10	Recapitulerend	526
	Trefwoordenregister	531
	Jurisprudentieregister	535