

Huurrecht

TEKST & COMMENTAAR

De tekst van Boek 7 titel 4 BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, voorzien van commentaar

Onder redactie van:

Mr. Y.A.M. Jacobs

kantonrechter Rechtbank Amsterdam

Mr. H.J. Rossel

auteur huurrecht en raadsheer-plaatsvervanger Gerechtshof Den Haag

Mr. J.A. Tuinman

advocaat te Amsterdam bij Florent en raadsheer-plaatsvervanger
Gerechtshof Den Haag

Tiende druk

 Wolters Kluwer

Deventer 2022

VOORWOORD

Bij de tiende druk

Tekst & Commentaar Huurrecht is een artikelsgewijs commentaar bij de huurbepalingen in art. 7:201-310 BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Bij elke bepaling wordt in enkele aantekeningen een overzichtelijke en bondige uitleg gegeven van (de verschillende elementen van) die bepaling, met verwijzing naar belangrijke onderdelen van de wetsgeschiedenis en naar rechtspraak. De nadruk ligt op rechtspraak van de Hoge Raad, maar ook Europese jurisprudentie en relevante actuele uitspraken van Nederlandse feitenrechters worden vermeld. Verdere verdieping is te vinden in de handboeken, zoals in Asser/Rossel & Heisterkamp, in de Groene Serie Huurrecht met meer lagere jurisprudentie en literatuurverwijzingen en in de gespecialiseerde tijdschriften voor huurrecht, zoals *WR*, *Tijdschrift voor Huurrecht* en *TvHB*.

Tekst & Commentaar Huurrecht is de enige complete en actuele uitgave op het gebied van de complexe regelgeving voor de huurprijzen van woonruimte. De uitgave voorziet niet alleen in commentaar bij de BW-artikelen en bij alle artikelen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, maar bevat als bijlagen bovendien het Besluit Gebreken, het Besluit servicekosten, het Besluit huurprijzen woonruimte, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, het Besluit energieprestatievergoeding huur en de Regeling energieprestatievergoeding huur. Deze bijlagen zijn alle voorzien van een algemene aantekening waarin wordt verwezen naar meer specifieke commentaren bij de relevante BW- en UHW-artikelen. Ook de meest recente Circulaire huurprijsbeleid (van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023, MG 2022-01) is als bijlage opgenomen.

Als bijlagen zijn eveneens opgenomen de Leegstandwet (voorzien van een commentaar op hoofdlijnen), het Besluit kleine herstellingen (gebaseerd op art. 7:240 BW) en de oude huurbepalingen van Boek 7A BW (oud) (artikelen 1583-1636b), de Huurwet en de Huurprijzenwet woonruimte. Veel onder het oude huurrecht gewezen uitspraken hebben na de invoering van titel 7.4 BW (1 augustus 2003) hun betekenis behouden en voor een goed begrip van dergelijke uitspraken dient men eenvoudig de relevante oude regelingen te kunnen raadplegen.

In deze tiende druk is Tekst & Commentaar Huurrecht geactualiseerd en op veel onderdelen grondig bijgewerkt. Zo is nieuwe wetgeving verwerkt, onder meer op het punt van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen, de limitering van de huurverhoging bij geliberaliseerde woonruimte, de beperking van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Uiteraard worden ook de recente uitspraken van de Hoge Raad behandeld over (onder meer) de met de coronamaatregelen samenhangende beperking van de exploitatiemogelijkheden van

gehuurde bedrijfsruimte, de vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie van woonruimte in situaties waarin de verhuurder een wisselwoning ter beschikking stelt, de doorberekening van de kapitaals- en onderhoudslasten van een WKO-installatie (verhouding art. 7:237 lid 2 BW en Warmtewet), de werking van art. 7:267 lid 7 BW bij wettelijke en contractuele medehuur en de vraag wanneer bij huur van 290-bedrijfsruimte sprake is van voorgenomen dringend persoonlijk gebruik, in het bijzonder indien aan de verhuurder meerdere mogelijkheden ter beschikking staan.

Deze editie gaat wat betreft wetgeving, rechtspraak en vakliteratuur uit van de stand van zaken op 1 juli 2022; een enkele ontwikkeling van daarna kon nog worden verwerkt. De publicatie is ook online beschikbaar en wordt in die versie tussentijds geactualiseerd. Met ingang van de tiende druk is Frank van der Hoek teruggetreden als auteur en redacteur. Als auteur is hij opgevolgd door Justine van Lochem. De redactie wordt nu gevormd door ondergetekenden.

Hoewel aan deze uitgave grote zorg is besteed, kunnen bij het gebruik daarvan fouten en/of tekortkomingen aan het licht komen. Redactie en uitgever stellen het zeer op prijs indien de gebruiker hen van gebleken onnauwkeurigheden op de hoogte brengt. Ook overigens houden zij zich aanbevolen voor suggesties die de bruikbaarheid van deze uitgave kunnen verhogen.

U kunt schrijven naar de uitgever, Postbus 23, 7400 GA Deventer, of mailen naar Tekst-Commentaar@woltersklower.com.

September 2022,

Y.A.M. Jacobs
H.J. Rossel
J.A. Tuinman

VERKORTE INHOUDSOPGAVE

(* met commentaar)

Burgerlijk Wetboek Boek 7	1
Titel 4 Huur (art. 201-310)*	3
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte*	329
Bijlagen	
Besluit servicekosten*	407
Besluit kleine herstellingen*	411
Besluit Gebreken (Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte)*	417
Besluit huurprijzen woonruimte*	421
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte*	445
Besluit energieprestatievergoeding huur*	471
Regeling energieprestatievergoeding huur*	479
Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2023	491
Leegstandwet*	527
Burgerlijk Wetboek Boek 7A Titel 7 (oud) (tot 1 augustus 2003) (art. 1583-1636b)	537
Huurwet (oud) (tot 1 augustus 2003)	561
Huurprijzenwet woonruimte (oud) (tot 1 augustus 2003)	577
Trefwoordenregister	597

Burgerlijk Wetboek Boek 7

TITEL 4

Huur

[Inleidende opmerkingen]

1. Algemeen. De huurrechtelijke bepalingen in het BW hebben in de afgelopen decennia regelmatig wijzigingen ondergaan – eigen aan een rechtsgebied met soms sterk botsende belangen en wisselende maatschappelijke inzichten. Met de invoering van Titel 7.4 per 1 augustus 2003 (*Stb.* 2003, 230) zijn de uiteenlopende regelingen op het terrein van het huurrecht samengevoegd en is een nieuwe indeling gemaakt. Ook vond op enkele punten codificatie van rechtspraak plaats. Veranderingen nadien hadden vooral betrekking op het woonruimterecht, zoals het huurprijzenrecht, de beperking van de opzeggingsbescherming voor bepaalde categorieën huurders en de invoering van de huur voor bepaalde tijd in art. 7:271 lid 1, tweede volzin (Wet Doorstroming Huurmarkt 2015).

2. Indeling en opbouw titel 7.4. Algemene bepalingen. De algemene bepalingen zijn neergelegd in afdeling 1-4 (art. 7:201-7:231 met uitzondering van art. 7:230a) en gelden in beginsel voor alle huurovereenkomsten, tenzij de inhoud of strekking zich daartegen verzet (zie bijvoorbeeld art. 7:223 dat enkel ziet op verhuur van onroerende zaken). **Woonruimtebepalingen.** De bijzondere regels die, naast de algemene bepalingen, voor huur van woonruimte in de zin van art. 7:232 gelden, zijn geplaatst in afdeling 5 (art. 7:232-7:282). **Bedrijfsruimtebepalingen.** Voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 geldt, naast de algemene bepalingen, de speciale regeling in afdeling 6 (art. 7:290-7:310). **Overige huurcategorieën.** Voor huur van gebouwde onroerende zaken die niet onder de kwalificatie van woonruimte of 290-bedrijfsruimte vallen, geldt de speciale regeling inzake ontruimingsbescherming van art. 7:230a (opgenomen in afdeling 4). Als deze zaken zijn verhuurd als (niet-290-)bedrijfsruimte zijn ook enige bijzondere bepalingen uit afdeling 6 van toepassing (art. 7:305, 7:309 en 7:310).

3. De algemene bepalingen (art. 7:201-231). De algemene bepalingen hebben een overzichtelijke indeling. In afdeling 1 zijn de definities opgenomen. De rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder zijn gerangschikt in afdeling 2 en afdeling 3. De bepalingen inzake de overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaak en inzake het eindigen van de huur zijn opgenomen in afdeling 4. Een bijzonderheid in die afdeling is art. 7:230a, dat geldt voor huur van gebouwde onroerende zaken die geen woonruimte (art. 7:232) of bedrijfsruimte (art. 7:290 lid 2) zijn.

4. De woonruimtebepalingen (art. 7:232-282). De woonruimteregeling in afdeling 5 is van toepassing op woonruimte in de zin van art. 7:232 en bevat op veel onderdelen (semi-)dwingend recht. In onderafdeling 1 (art. 7:232-245) zijn algemene bepalingen en definities opgenomen. Onderafdeling 2 (art. 7:246-265) bevat hoofdzakelijk het materiële huurprijzenrecht. De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bevat een nadere, gedetailleerde, regeling inzake huurprijzen en verwante vergoedingen. In onderafdeling 3 (art. 7:266-270) zijn de regels neergelegd die gelden voor derden die (aan huurderszijde) betrokken zijn bij huur van woonruimte, zoals de medehuurder en de onderhuurder. Onderafdeling 4 (art. 7:271-282) ten slotte voorziet in specifieke regelingen voor de

beëindiging van de huur van woonruimte, waarop de Leegstandwet onder voorwaarden uitzonderingen kan vormen.

5. De bedrijfsruimtebepalingen (art. 290-310). De regeling voor bedrijfsruimte in afdeling 6 geldt voor 'middenstands'-bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 lid 2. De bepalingen in art. 7:305, 7:309 en 7:310 zijn ook van toepassing op de huur van gebouwde onroerende zaken die zijn verhuurd als bedrijfsruimte die niet valt onder de omschrijving van art. 7:290 lid 2 (waarop art. 7:230a van toepassing is).

6. Dwingend recht. Veel huurrechtelijke bepalingen bevatten (semi)dwingend recht, hetzij ten gunste van de huurder, hetzij voor beide partijen. Zie in het algemeen deel art. 7:206 lid 3 en art. 7:209 (gebrekenregeling), art. 7:215 lid 6 (zelfwerkzaamheid huurder), art. 7:226 lid 4 (overgang van de huur) en art. 7:231 lid 3 (ontbinding huur gebouwde onroerende zaken). Een aanzienlijk deel van de algemene huurbepalingen is voor woonruimte van semi-dwingend recht (zie art. 7:242) en ook de bijzondere woonruimtebepalingen in afdeling 7.4.5 zijn vrijwel geheel van (semi)dwingend recht. Zie voor de huurprijzbepalingen in onderafdeling 2 expliciet art. 7:265 (dwingend recht, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit) en voor de huurbeëindigingsregeling art. 7:271 lid 7 en art. 7:282. Zie voorts *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 6 en 9, in het bijzonder van belang voor de bepalingen in onderafdeling 7.4.3 (medehuur en onderhuur). De wettelijke bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte zijn ook semi-dwingend (zie art. 7:291 lid 1); daarbij gaat het onder meer om de regeling van de huurtermijnen in art. 7:292, de wijziging van lopende huurprijzen in art. 7:303 e.v. en de opzeggingsbepalingen in art. 7:293 e.v. Niet in afdeling 7.4.6 geregelde elementen van de huurovereenkomst zijn dikwijls vrij overeen te komen. Bovendien kan onder voorwaarden op grond van art. 7:291 goedkeuring van (ten nadele van de huurder) van afdeling 7.4.6 afwijkende bedingen worden verkregen. **Vernietigbaarheid.** In veel gevallen is gekozen voor de constructie dat 'niet ten nadele van de huurder' kan worden afgeweken (zie onder meer art. 7:206 lid 3, art. 7:209, art. 7:215 lid 6, art. 7:231 lid 3, art. 7:240, 7:241, 7:242, 7:243, 7:268 lid 7, 7:270 lid 3, art. 7:282 en 7:291 lid 1). Een daarmee strijdig contractueel beding is geldig zolang de huurder geen beroep op de vernietigbaarheid van het beding doet. **Nietigheid.** In sommige gevallen is gekozen voor nietigheid en bestaat grond voor ambtshalve rechterlijke toetsing (zie onder meer art. 7:226 lid 4, art. 7:251, 7:264).

7. Verhouding tot de Boeken 3 en 6 BW. Uit het stelsel en de opbouw van het BW volgt dat de algemene vermogensrechtelijke en verbintenisrechtelijke regels uit de Boeken 3 en 6 BW op de huurovereenkomst van toepassing zijn, en daarnaast de bijzondere (huur)regels van Titel 7.4. Het systeem van de gelaagde structuur van het BW brengt met zich dat onder meer de (gewone) regels over de totstandkoming van overeenkomsten, de wilsgebreken, de algemene voorwaarden, verzuim en de opschortingsrechten ook voor huur gelden, evenals de mogelijke toepassing van de redelijkheid en billijkheid als correctie op een knellende contractuele bepaling of bij uitzondering op dwingend recht. Zie ook art. 7:205. Indien en voor zover wordt afgeweken van het algemene recht, blijkt dit doorgaans uit de desbetreffende huurbepaling. Zie bijvoorbeeld art. 7:231 lid 1: ontbinding op initiatief van de verhuurder kan slechts door de rechter geschieden en buitengerechtelijke ontbinding ex art. 6:267 lid 1 BW is alleen mogelijk in de door lid 2 van art. 7:231 en art. 7:210 bestreken situaties.

AFDELING 1 Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling en de afdelingen 2–4 van toepassing, voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.

3. De pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Wat is huur?]

1. Algemeen. Dit artikel geeft de wettelijke definitie van huur. Als een overeenkomst hieraan beantwoordt, dan gelden niet alleen de algemene vermogensrechtelijke bepalingen in Boek 3 en 6 BW, maar daarnaast ook in beginsel de onderhavige titel die de huurder van woon- en bedrijfsruimte een vergaande huur(prijs)bescherming biedt en voor de verhuurder veel dwingend recht bevat. De belangen van betrokken partijen zijn daarom groot als het gaat om de vraag of er al dan niet sprake is van huur. **a. Totstandkoming van de huurovereenkomst.** Voor de totstandkoming, inhoud en uitvoering van de huur als overeenkomst gelden de algemene vermogensrechtelijke bepalingen in Boek 3 en 6 BW. Wilsovereenstemming (art. 3:33 en 3:35 BW) doet een huurovereenkomst ontstaan en er gelden geen aanvullende vormvereisten, zoals een schriftelijkheidsvereiste. Zie Hof 's-Hertogenbosch 17 mei 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:149 (cassatieberoep verworpen in HR 13 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA1535 (art. 81 RO)), waarin door het Hof kort gezegd wordt bevestigd dat aan de hand van de regels van afdeling 2 van Titel 5 van Boek 6 BW vastgesteld moet worden of door aanbod en aanvaarding een voldoende bepaalde overeenkomst tot stand is gekomen. Als over alle wezenlijke elementen overeenstemming bestaat kan een overeenkomst tot stand komen (behoudens een eventueel totstandkomingsvoorbehoud), maar daarvoor niet. Wát ter zake als wezenlijk is aan te merken hangt af van de omstandigheden van het geval (vgl. par. 35-36 van de conclusie van A-G Drijber voor HR 21 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2387 (art. 81 RO), HR 26 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF9414, NJ 2004/460 (*Regiopolitie/Hovax*) en Hof Arnhem-Leeuwarden 13 november 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:9909). Zie ook Hof Amsterdam 8 juli 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AT9996 en Hof Den Haag 24 februari 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BH6977, waaruit volgt dat door aanvaarding (op hoofdlijnen) van een concepthuurovereenkomst of een zogenaamde letter of intent reeds een bindende huurovereenkomst tot stand kan komen. De strekking van de huurrechtbepalingen (bescherming) biedt een valide argument om bij overeenstemming over de essentialia van huur al snel een bindende huurovereenkomst aan te nemen. Zie echter ook Hof Arnhem-Leeuwarden 10 juli 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:6329 en Hof Amsterdam 3 november 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:4508 voor een iets terughoudendere benadering waarbij doorslaggevende betekenis werd toegekend aan bewoordingen als 'huuraanbieding' en 'intentie', het ontbreken van een duidelijke verklaring dat partijen door ondertekening een bindende huurovereenkomst aangaan en aan de afspraak dat nog een huurovereen-

komt conform een bepaald model diende te worden opgesteld, en geoordeeld werd dat dus geen bindende huurovereenkomst tot stand was gekomen. Zie verder Voorrips, *TvHB* 2019/1 p. 14 e.v. b. **Onbevoegdheid tot verhuur**. De eventuele onbevoegdheid tot verhuur van de verhuurder (bijvoorbeeld omdat de verhuurder geen eigenaar is) tast de totstandkoming van een huurovereenkomst niet aan; zie HR 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:284, *NJ* 2018/180 (*Runner Truck Lease & Rental*). In de situatie waarin een tussenpersoon onbevoegdlijk in naam van een ander een huurovereenkomst is aangegaan, dient aan de hand van de omstandigheden van het concrete geval vastgesteld te worden of de wederpartij bij het aangaan van de huurovereenkomst er redelijkerwijs op mocht vertrouwen dat een toereikende volmacht was verleend aan de tussenpersoon om in naam van een ander een huurovereenkomst aan te gaan, waarbij vereist is dat een toedoen van de ander dat vertrouwen moet hebben opgewekt of versterkt (vgl. art. 3:61 lid 2 BW); zie HR 26 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF9414, *NJ* 2004/460 (*Regiopolitie/Hovax*). Zie ook Den Engelsman, *TvHB* 2019/1, p. 17 e.v. c. **Bewijslastverdeling bestaan huurovereenkomst**. Afhankelijk van de insteek van de vordering moet de bewijslastverdeling ex art. 150 Rv (ambtshalve) bepaald worden. In de zaak die leidde tot HR 30 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1185, *NJ* 2017/286 was de inzet van het geding, aangespannen door de eigenaar van een pand (jegens de bewoner), een verklaring voor recht dat de bewoner zonder recht of titel in de woning verbleef. Het verweer van de bewoner luidde dat hij met de toenmalige eigenaar een mondelinge afspraak had over de huurovername van zijn ouders. De Hoge Raad overwoog: "uitgangspunt is dat degene die zich jegens de eigenaar op een recht beroept om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, de stelplicht en bewijslast heeft met betrekking tot de feiten waaruit dat recht volgt." Zie ook HR 6 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2565 (*Marble House/Cimba*).

2. Definitie huurovereenkomst (lid 1). a. Essentialia huur. De kenmerken van huur zijn het verschaffen van het gebruik van een zaak door de verhuurder en het verrichten van een tegenprestatie hiervoor door de huurder. Ontbreekt één van de essentialia 'gebruik' of 'tegenprestatie' dan is er geen sprake van huur, maar van een ander soort overeenkomst. In het algemeen geldt voor beide essentialia die de prestaties van partijen (verhuurder en huurder) weergeven, dat zij 'voldoende bepaalbaar' moeten zijn in de zin van art. 6:227 BW. **Uitleg.** In twee recente arresten over respectievelijk de kwalificatie van een overeenkomst als pacht ex art. 7:311 (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, *NJ* 2020/43, r.o. 3.2.2-3.2.4) en als arbeidsovereenkomst ex art. 7:610 (HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746, r.o. 3.2.2- 3.2.4), werd door de Hoge Raad onderstreept dat van de kwalificatie van een overeenkomst moet worden onderscheiden de – daaraan voorafgaande – vraag welke rechten en verplichtingen zijn overeengekomen (dus: uitleg). Bij de uitleg van de overeenkomst – en dus ook van de elementen 'gebruik' en 'tegenprestatie' – komt het niet aan op de letterlijke omschrijving (of kwalificatie) van het gebruik in de overeenkomst, maar op de zin die partijen gegeven de omstandigheden aan de desbetreffende bepalingen omtrent het 'gebruik' of de 'tegenprestatie' redelijkerwijs mochten toekennen (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158, *NJ* 1981/635 (*Haviltex*)). De wijze waarop partijen zich ná de totstandkoming van de overeenkomst over en weer hebben gedragen kan tevens van invloed zijn op de uitleg (van de inhoud) van de overeenkomst (vgl. Hof Amsterdam 3 september 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:3230, *WR* 2020/1, m.nt. Ringnalda). **Kwalificatie al dan niet als huurovereenkomst; naamgeving overeenkomst niet bepalend.** Nadat

de rechter de overeengekomen rechten en verplichtingen heeft vastgesteld (zie hierboven over uitleg), kan hij beoordelen of die overeenkomst de kenmerken heeft van een huurovereenkomst. Een oude vuistregel hierbij is dat de naam die partijen aan de overeenkomst geven niet bepalend is voor de kwalificatie 'huur', maar de inhoud van die overeenkomst, ook al hebben partijen het bij die inhoud behorende karakter van de overeenkomst niet onderkend (zie HR 6 maart 1964, NJ 1964/215). Zie in dit verband ook de hierboven genoemde recente arresten van de Hoge Raad over de kwalificatie van een overeenkomst als pacht (NJ 2020/43) en als arbeidsovereenkomst (RvdW 2020/1176), waar in expliciete bewoordingen wordt bevestigd dat bij de kwalificatie géén betekenis toekomt aan de partijbedoeling. Zo zullen veel lease-overeenkomsten en stallingsovereenkomsten als gewone huurovereenkomsten moeten worden gekwalificeerd, terwijl andere overeenkomsten die op het eerste gezicht voor huur doorgaan, nader beschouwd een publiekrechtelijke of zakenrechtelijke rechtsverhouding of bruikleen betreffen. Neem HR 31 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2267, NJ 1998/545 (*Vishuisjes*) waarin sprake was van een publiekrechtelijke rechtsverhouding tot uitgifte van een onroerende zaak (de zogeheten 'vishuisjes') tegenover betalingen die gebaseerd waren op gemeentelijke regelingen en dus was geen sprake van privaatrechtelijk gebruik tegenover een tegenprestatie ex art. 7:201. Zie ook Hof Amsterdam 18 mei 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BM6120 waar het convenant tussen een gemeente en een stichting omtrent het gebruik van een sporthal als een 'subsidiërelatie' (ex art. 4:21 lid 1 Awb) werd gekwalificeerd en niet als huurovereenkomst en Rb. Noord-Nederland 10 juli 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:2661, WR 2019/10, m.nt. Veldman over een concessieovereenkomst in verband met het gebruik van een parkeerterrein in Harlingen voor eiland-gerelateerd parkeren. Voor de keuzemogelijkheid tussen het zakelijk recht van gebruik en bewoning (ex art. 3:226 BW) en een huurovereenkomst betreffende woonruimte, zie de conclusie van A-G Wuisman bij HR 11 september 2009, ECLI:NL:PHR:2009:BI6321 (art. 81 RO). Ondanks dat een overeenkomst de kenmerken van huur vertoont, kan gereede twijfel bestaan of het om een huurovereenkomst gaat, als de daadwerkelijke (materiële) rechtsverhouding te weinig gelijkenis vertoont met huur om de toepasselijkheid van het daarmee samenhangende beschermende regime te rechtvaardigen (vgl. HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673, NJ 2012/73 (*Timeshare-arrest*)). De maatstaf uit het *Timeshare*-arrest brengt – als uitzondering op de hoofdregel – met zich dat niet beslissend is of de overeenkomst elementen bevat op grond waarvan op zichzelf voldaan is aan de omschrijving van huur, maar of tevens in de gegeven omstandigheden, gelet op het hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat de overeenkomst in zijn geheel als huurovereenkomst kan worden aangemerkt. Uit de hiervoor aangehaalde arresten van de Hoge Raad over pacht- en arbeidsovereenkomsten zou ook afgeleid kunnen worden dat deze uitzonderingsregel terughoudend toegepast moet worden. **Gemengde overeenkomsten.** Als een overeenkomst naast de essentialia van huur, tevens kenmerken vertoont van een ándere in de wet geregelde (bijzondere) overeenkomst, terwijl de inhoud en strekking van de overeenkomst niet van dien aard zijn om deze overeenkomst in zijn geheel ofwel als een huurovereenkomst, ofwel als een ander soort (bijzondere) overeenkomst te beschouwen, dan is sprake van een 'gemengde overeenkomst'. In zo'n geval dient eerst onderzocht te worden of de overeenkomst op basis van de verschillende regimes gesplitst kan worden in twee of meer onafhankelijke overeenkomsten (vgl. HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405, NJ 2017/336 (*Kasteel Groeneveld*)); zie voor een voorbeeld van splitsing HR 26 februari 1993, NJ 1993/581 (*Kasteel*

Hoensbroek). Als dat niet mogelijk is, is art. 6:215 BW van toepassing op de gemengde overeenkomst. Uit de tekst van art. 6:215 BW lijkt te volgen dat het moet gaan om een gemengde overeenkomst van twee (of meer) in de wet benoemde overeenkomsten. De wetgever heeft er echter op gewezen dat (ex art. 6:216 BW) art. 6:215 BW in beginsel ook van toepassing is als sprake is van een gemengde overeenkomst met een onbenoemde overeenkomst (*Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 8*). Net zoals bij art. 7A:1624 BW (oud) het geval was, geeft art. 6:215 BW als hoofdregel dat bij een gemengde overeenkomst de verschillende regelingen náást elkaar (cumulatief) van toepassing zijn, tenzij deze regelingen niet met elkaar verenigbaar zijn of de strekking van de bepalingen in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing van één van de regelingen verzet. Als deze uitzondering zich voordoet, krijgt het huurrecht echter niet in beginsel voorrang (hetgeen wél ex art. 7A:1624 BW (oud) het geval was), maar dient door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepaling in het concrete geval moet prevaleren. In voorkomende gevallen kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend recht buiten toepassing worden gelaten. Hoewel voor strijd tussen een dwingendrechtelijke en een niet-dwingendrechtelijke regeling geen principiële uitzondering is gemaakt, wordt in de wetsgeschiedenis opgemerkt dat het zelden het geval zal zijn dat het dwingend recht dan niet moet worden toegepast (zie *Parl. Gesch. BW Boek 6 1981, p. 871* en *Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 8*). In de rechtspraak wordt op dit uitgangspunt een uitzondering gemaakt als de dwingendrechtelijke regels van huur onverenigbaar zijn met de niet-dwingendrechtelijke regels van de andere overeenkomst, terwijl die andere overeenkomst zodanig overheersend is binnen de gemengde overeenkomst dat deze feitelijk centraal is komen te staan (zie HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405, NJ 2017/336 (*Kasteel Groeneveld*) en Hof 's-Hertogenbosch 12 april 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:1182). Zie over de maatstaf om te bepalen of één van de overeenkomsten 'zodanig overheerst' in verhouding tot de maatstaf van het *Timeshare*-arrest (ECLI:NL:HR:2011:BO9673, NJ 2012/73) alinea 2.3.2 e.v. van de conclusie van A-G Wissink voor het arrest-*Kasteel Groeneveld* (ECLI:NL:PHR:2016:1328). Voor gemengde huurovereenkomsten – waarbij de huurovereenkomst betrekking heeft op een combinatie van woonruimte, 290-bedrijfsruimte en/of 230a-bedrijfsruimte – wordt verwezen naar art. 7:230a, aant. 3 onder c en d, art. 7:233, aant. 3 onder b en art. 7:290, aant. 2 onder e en f. **Gebruik.** Op grond van de overeenkomst zal duidelijk moeten zijn waarop het gebruiksrecht van de huurder betrekking heeft en hoe het vorm is gegeven: dit kan zijn een gedeeltelijk of gedeeld gebruik (HR 15 maart 1974, ECLI:NL:HR:1974:AB4861, NJ 1974/393 (*Gastarbeiderspension*)), een bepaald gebruik door bestemming (bijvoorbeeld als opslagplaats of als winkel) of een periodiek gebruik (HR 26 juni 1953, NJ 1953/634 (*Bioscoopzaal*)) zoals bij seizoenshuur. De zaak waarvan gebruik wordt gemaakt moet voldoende 'bepaalbaar' zijn, anders is er geen sprake van huur; zie HR 6 maart 1964, NJ 1964/215. Zie Ktr. Dordrecht 6 juni 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:4908, *TvHB 2019/19*, m.nt. Mol waarbij het gebruiksrecht van een zogenoemde zwevende parkeerplaats (niet-vaste-plek) als voldoende bepaalbaar werd aangemerkt om van een huurovereenkomst te spreken. Als redenevend argument werd aangevoerd dat de wetgever een gebruiksrecht op een niet specifieke zaak niet van de huurregeling heeft willen uitsluiten. **c. Tegenprestatie.** Meestal zal de tegenprestatie uitgedrukt zijn in een bepaalde geldsom, maar volgens vaste rechtspraak kan het ook iedere andere vorm van een tegenprestatie betreffen; zie HR 16 mei 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC5579, NJ 1975/437 (*Drost/Van Donselaar*) waarin het verzorgen van de verhuurders door de huurder als tegenprestatie werd

beschouwd en recent Hof Arnhem-Leeuwarden 15 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:5822, r.o. 5.19. De tegenprestatie moet voldoende bepaalbaar zijn (art. 6:227 BW). Of dat zo is, is een feitelijk oordeel. In HR 19 november 1976, ECLI:NL:HR:1976:AC5809, NJ 1977/161 (*Koster/Hagens*), werd de afspraak tussen een BV ('verhuurder') en diens ex-directeur ('huurder') om nog enige werkzaamheden te verrichten voor de BV, als tegenprestatie voor het bewonen van de aan de BV toebehorende woonruimte, onvoldoende bepaalbaar gevonden om voor tegenprestatie door te gaan. Ontbreekt het element tegenprestatie dan kan de overeenkomst waarbij het gebruik van een zaak wordt afgestaan (meestal) als bruiklening (art. 7A:1777 BW) worden gekwalificeerd. Indien een bebouwde onroerende zaak bij een ander in gebruik is (bijvoorbeeld uit het oogpunt van leegstandsbeheer) levert de enkele verplichting van de gebruiker om enige vergoeding te voldoen aan de eigenaar of bepaalde werkzaamheden uit te voeren niet zonder meer een tegenprestatie op als bedoeld in art. 7:201. Bij bruiklening is de bruiklenner bijvoorbeeld verplicht de zorg van een goed bruiklenner in acht te nemen (art. 7A:1781 lid 1 BW). Dit is een nevenverbintenis, naast de hoofdverbintenis om de in gebruik gegeven zaak terug te geven en hetgeen hij uit dien hoofde verricht levert geen tegenprestatie op als bedoeld in art. 7:201 (vgl. Hof Amsterdam 3 november 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:4513). Daarnaast zijn de kosten die moeten worden gemaakt ten behoeve van het gebruik en het normale onderhoud van de geleende zaak voor rekening van de bruiklenner (art. 7A:1785 BW). Dit betreffen kosten die direct toegerekend kunnen worden aan de gebruiker zoals de levering van gas, licht en water en kleine onderhoudskosten. Dit sluit aan bij de regeling van de kleine herstellingen (art. 7:217) in de wettelijke regeling voor huur: de herstellingen die de gemiddeld handige huurder zonder al te veel kosten of specialistische kennis kan verrichten zijn voor rekening van de huurder (en vormen dus ook geen tegenprestatie in de zin van art. 7:201). Worden hierboven aan de 'bruiklenner' andere kosten in rekening gebracht, die bijvoorbeeld verband houden met het eigendom van de zaak (denk aan: rente en aflossing op financiering, opstalpremie, onroerendezaakbelasting, enz.) dan zal al snel sprake zijn van een tegenprestatie voor het gebruik (zie Hof Amsterdam 30 augustus 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BU6889, waarin in r.o. 4.3.2 helder onderscheid wordt gemaakt tussen kosten die samenhangen met het gebruik en kosten die samenhangen met het eigendom van de zaak). Zie ook de bondige conclusie van A-G Wissink voor HR 12 december 2014, ECLI:NL:PHR:2014:1914 (art. 80a lid 1 RO) waar een maandelijkse onkostenvergoeding aan de bewoners in rekening werd gebracht van tweemaal € 192,50, maar het door de beheerder/eigenaar betaalde maandelijkse voorschot aan de energieleverancier reeds € 450 per maand bedroeg. Het Hof had daarom geoordeeld dat de 'onkostenvergoeding' daadwerkelijk ter bestrijding was van kosten die samenhangen met het gebruik van de zaak (en dus géén tegenprestatie in de zin van art. 7:201). Echter als geen sprake is van een onkostenvergoeding dan geldt onverkort de regel dat een vergoeding van slechts enkele tientjes voor het gebruik van het gehuurde een tegenprestatie kan opleveren in de zin van art. 7:201. In een arrest over de verhuurdersheffing (HR 23 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1131) werd overwogen dat de omstandigheid dat de betalingsverplichting veel lager is dan de kosten van instandhouding en exploitatie van de woning – gemiddeld bedroeg de betalingsverplichting € 50 per maand voor een hofjeswoning – er niet aan afdoet dat sprake is van een tegenprestatie, evenmin als het feit dat de verhuurder bij het ter beschikking stellen van de woning rekening heeft gehouden met de inkomens- en vermogenspositie van de bewoner en dat de verhuurder geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot periodieke verhoging van

de betalingsverplichting. Dergelijke omstandigheden doorbreken het rechtstreekse verband tussen de betalingsverplichting en het ter beschikking stellen van de woning niet, aldus de Hoge Raad. Zolang niet met voldoende zekerheid gezegd kan worden of sprake is van een onkostenvergoeding (bruiklening) of een tegenprestatie als bedoeld in onderhavig artikel (huur), zal een vordering tot ontruiming in kort geding in de regel afgewezen moeten worden (vgl. Hof Arnhem-Leeuwarden 18 december 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:11021, WR 2019/20 (waar de vordering tot ontruiming in hoger beroep overigens alsnog werd toegewezen, omdat het hof wél aannemelijk achtte dat sprake was van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur in de zin van art. 7:232 lid 2) en Rb. 's-Hertogenbosch 22 november 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:5855, WR 2019/19, met een noot bij beide uitspraken van Winter-Bossink onder WR 2019/19). **d. Een zaak of een gedeelte daarvan.** Met deze terminologie in de wettekst wordt bevestigd dat ook een gedeelte van een zaak verhuurd kan worden, bijvoorbeeld een deel van een muuropervlak ten behoeve van reclamadoeleinden of een gedeelte van een dak voor het plaatsen van telefoonantennes (zie Hof Amsterdam 27 oktober 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AX8576). Het begrip 'zaak' ziet op de stoffelijke voorwerpen als bedoeld in art. 3:2 BW, in tegenstelling tot het begrip 'vermogensrechten' in de zin van art. 3:6 BW. Zaken kunnen roerend of onroerend zijn (art. 3:3 BW); vgl. voor een toepassing en uitleg van het begrip 'onroerend' (in het kader van een fiscale beslaglegging overigens) HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, NJ 1998/97 (*Portacabin*). **e. (On)bepaalde tijd.** De huur kan voor bepaalde of voor onbepaalde tijd worden aangegaan. Een waarborg tegen onbeperkt voortdurende huur werd niet nodig geacht, gelet op art. 6:258 BW, dat in geval van onvoorziene omstandigheden ontbinding van de (huur)overeenkomst mogelijk maakt of wijziging ervan in die zin dat ze opzegbaar wordt (*Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 11). Daarnaast is niet uitgesloten dat indien er geen sprake zou zijn van onvoorziene omstandigheden, een beroep kan worden gedaan op de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in art. 6:248 BW teneinde beëindiging of opzegging te bewerkstelligen. De huurovereenkomst die wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, is gewoon opzegbaar volgens de wettelijke en/of contractuele regels (zie art. 7:228, aant. 2).

3. Huur vermogensrechten (lid 2). In lid 2 wordt buiten twijfel gesteld dat ook vermogensrechten voorwerp van huur kunnen zijn. Wat vermogensrechten zijn staat omschreven in de algemene bepaling van art. 3:6 BW, namelijk rechten die overdraagbaar zijn of er toe strekken de rechthebbende stoffelijk voordeel te verschaffen. Het recht van gebruik en bewoning ex art. 3:226 BW is wel een vermogensrecht, maar zozeer persoonsgebonden dat het niet verhuurbaar is; zie art. 3:226 lid 4 BW. Andere beperkte rechten met betrekking tot onroerende zaken zoals het vruchtgebruik of erfpacht kunnen wél verhuurd worden, net zoals de aan het beperkte recht onderworpen zaken. Daarnaast zijn vermogensrechten zoals IE-rechten, jachtrechten en aandelen verhuurbaar, waarbij in enkele gevallen aanvullende bepalingen zijn opgenomen in de betreffende bijzondere wet. **Toepasselijke huurregels.** Is er sprake van huur van een vermogensrecht, dan gelden enkel de bepalingen in afdeling 2-4 (art. 7:203-7:231), voor zover die zich voor toepassing lenen op deze vorm van huur.

4. Pachtovereenkomst (lid 3). Of er sprake is van een pachtovereenkomst, dient beoordeeld te worden aan de hand van art. 7:311 (zie HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, NJ 2020/43). Voor het onderscheid tussen een huur- en een pachtovereenkomst is be-

slissend de aard van het gebruik waartoe de onroerende zaak wordt verstrekt, aldus HR 31 oktober 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF0473, NJ 2009/486. Bij een pachtovereenkomst moet het gaan om het in gebruik verstrekken voor de bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. De kwalificatie is tevens van belang voor de absolute bevoegdheid (kantonrechter of pachtkamer). Indien partijen verdeeld zijn over de aard van hun rechtsverhouding, zal de rechter aan wie dit geschil wordt voorgelegd zijn bevoegdheid slechts kunnen beoordelen gelijktijdig met, en tevens door, zijn beslissing in de zaak zelf, die erop neerkomt dat een van beide zienswijzen voor juist wordt gehouden en daarmee de andere voor onjuist; aldus de Hoge Raad in voornoemde uitspraak.

Artikel 202

Indien de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak, geldt dit recht als een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5. De huurder verkrijgt dit recht van de dag van ingang van de huur af met dien verstande dat burgerlijke vruchten van dag tot dag berekend worden.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Recht op vruchten]

Betekenis. Op grond van art. 5:1 BW is in beginsel de eigenaar van een zaak gerechtigd tot de vruchten, doch op grond van art. 5:17 BW kan het ook een ánder zijn, die het genotsrecht heeft van een zaak door bijvoorbeeld een (huur)overeenkomst. Zo zou de huurder van een boomgaard recht kunnen hebben op de (afgescheiden) appels. Of de huurder recht heeft op de (natuurlijke of burgerlijke) vruchten van de verhuurde zaak zal afhangen van de aard en inhoud van de overeenkomst en van de overige omstandigheden (*Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 11). De tweede zin van deze bepaling komt overigens overeen met art. 7:14 betreffende koop.

AFDELING 2

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 203

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

[21-11-2002, Stb. 587, i.w.tr. 01-08-2003/kamerstukken 26089]

[Ter beschikking stellen]

Betekenis. De hoofdverplichting van de verhuurder is de verhuurde zaak ter beschikking te stellen (en te laten) aan de huurder, zodat deze daarvan krachtens de huurovereenkomst het gebruik kan hebben. Deze bepaling brengt één van de essentialia van de huurovereenkomst, namelijk het 'gebruik' tot uitdrukking; zie hiervoor art. 7:201, aant. 2 onder b. De verhuurder is enkel verplicht tot het verschaffen van het gebruik voor zover dit noodzakelijk is op grond van hetgeen hij met de huurder is overeengekomen, zoals permanent gebruik (van bijv. een woning) of periodiek gebruik (van bijv. een tennisbaan). Veelal zal dit betekenen dat de verhuurder de zaak feitelijk in de macht zal brengen (en laten) van de huurder. De term 'te laten' brengt tot uitdrukking dat de verhuurder