

Huurrecht

TEKST & COMMENTAAR

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

Onder redactie van:

J.M. Heikens

advocaat te Arnhem bij ZYPP advocaten
raadsheer-plaatsvervanger in het Gerechtshof Den Haag

Y.A.M. Jacobs

kantonrechter in de Rechtbank Amsterdam

H.J. Rossel

auteur huurrecht
raadsheer-plaatsvervanger in het Gerechtshof Den Haag

J.A. Tuinman

advocaat te Amsterdam bij Florent
raadsheer-plaatsvervanger in het Gerechtshof Den Haag

Elfde druk

 Wolters Kluwer

Deventer 2024

VOORWOORD BIJ DE ELFDE DRUK

De serie Tekst & Commentaar verschijnt in een iets groter formaat dan voorheen, waardoor de boeken minder lijvig worden. De uitgever heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een nieuw, eigentijds omslag te laten ontwerpen. Voor de formules van Tekst & Commentaar hebben deze wijzigingen geen gevolgen.

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 - bij het verschijnen van deze druk - de meest complete en actuele uitgave op het gebied van de complexe regelgeving voor de huurprijzen van woonruimte. In deze elfde druk is Tekst & Commentaar Huurrecht geactualiseerd en op veel onderdelen grondig bijgewerkt. Alle nieuwe wetgeving is in het artikelsgewijs commentaar verwerkt, zoals de Wet betaalbare huur, de Wet vaste huurcontracten, de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de Wet goed verhuurderschap. Dat geldt ook voor de daarmee gepaard gaande stelselwijzigingen (regulering middenhuur en hoogsegment en de nieuwe definitie van zelfstandige woonruimte voor zover het de toepassing van de UHW betreft in art. 3 lid 3 UHW jo. art. 1 BHW en de wijzigingen in de woningwaarderingssstelsels voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, het WWS).

Uiteraard worden ook de recente uitspraken van de Hoge Raad behandeld over (onder meer)

- het bewijsvermoeden van art. 7:218 BW,
- de beheerkosten van de leegstandbeheerder,
- beëindiging van de huur van woonruimte wegens renovatie (Tweebosbuurt),
- de verhuiskosten bij renovatie van woonruimte,
- hoe de WOZ-waarde c.q. de energieprestatie moet worden gewaardeerd bij afwezigheid of een te late beschikbaarheid van een energieprestatiecertificaat (EPC) c.q. een WOZ-waardebepaling,
- de vraag of de wettelijke termijn voor verzet buiten toepassing moet blijven als uit een bestreden verstekvonnis niet blijkt of de rechter heeft onderzocht of de toegewezen vordering is gebaseerd op een overeenkomst waarin een of meer oneerlijke bedingen in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen zijn opgenomen,
- de bevoegdheid van de verhuurder om zijn verplichting tot het verschaffen van het huurgenot op te schorten en
- de verhouding tussen de procedure bij de Huurcommissie en die bij de kantonrechter (beantwoording prejudiciële vragen).

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 servicekosten, het Besluit kleine herstellingen, het Besluit Gebreken, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, het Besluit huurprijzen woonruimte, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, het Besluit energieprestatievergoeding huur en de (inmiddels vervallen, maar mogelijk nog relevante) 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 2024 tot en met 30 juni 2025, MG 2024-01) is als bijlage opgenomen. Als bijlagen zijn eveneens opgenomen de Leegstandwet, de Wet goed verhuurderschap en de Regeling goed verhuurderschap (voorzien van een commentaar op hoofdlijnen).

De teksten van Burgerlijk Wetboek Boek 7A Titel 7 (tot 1 augustus 2003) (art. 1583-1636b), de Huurwet (tot 1 augustus 2003) en de Huurprijzenwet woonruimte (tot 1 augustus 2003) zijn alleen nog beschikbaar via het raadplegen van de online uitgave van T&C Huurrecht in InView.

Met ingang van de elfde druk is Justine van Lochem teruggetreden als auteur. Zij is opgevolgd door Elmer van der Kamp. Als auteur en redacteur is Jan Heikens toegetreden tot het team van Tekst & Commentaar Huurrecht.

Deze druk gaat wat betreft de wetgeving, rechtspraak en literatuur uit van de stand van zaken per 1 juli 2024; een enkele ontwikkeling van daarna kon nog worden verwerkt. Tekst & Commentaar Huurrecht is ook online beschikbaar via InView (voorheen: Navigator). Het online commentaar wordt elk half jaar geactualiseerd en de wetgeving wordt dagelijks bijgewerkt.

Vragen en opmerkingen over deze uitgave kunt u richten aan:
TekstCommentaar@wolterskluwer.com.

Oktober 2024,

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

VERKORTE INHOUDSOPGAVE

(* met commentaar)

(** niet opgenomen in deze druk, maar wel opgenomen in de online uitgave van T&C Huurrecht (InView en T&C WebApp))

Burgerlijk Wetboek Boek 7	1
Titel 4 Huur (art. 201-310)*	3
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte*	283
Bijlagen	349
Besluit servicekosten*	351
Besluit kleine herstellingen*	355
Besluit Gebreken (Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte)*	359
Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst*	363
Besluit huurprijzen woonruimte*	365
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte*	397
Besluit energieprestatievergoeding huur*	417
Regeling energieprestatievergoeding huur (oud) (tot 1 oktober 2023)*	423
Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024**	
Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025	433
Leegstandwet*	475
Wet goed verhuurderschap*	483
Regeling goed verhuurderschap*	495
Burgerlijk Wetboek Boek 7A Titel 7 (oud) (tot 1 augustus 2003) (art. 1583-1636b)**	
Huurwet (oud) (tot 1 augustus 2003)**	
Huurprijzenwet woonruimte (oud) (tot 1 augustus 2003)**	
Trefwoordenregister	497

Burgerlijk Wetboek Boek 7

[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 huur voor bepaalde tijd in art. 7:271.

2. Indeling en opbouw titel 7.4. Algemene bepalingen. De algemene bepalingen zijn neergelegd in afdeling 1-4 (art. 7:201-231 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. 7:232-282). **Bedrijfsruimtebepalingen.** Voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 geldt, naast de algemene bepalingen, de speciale regeling in afdeling 6 (art. 7:290-310). **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. 7:266-270b) 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 8 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 Titel 7.4.5, onderafdeling 3 (medehuur en voortzetting van de huur). 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*)). 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 huurovereenkomst 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. Ofschoon schriftelijkheid dus geen constitutief vereiste is voor de totstandkoming van een huurovereenkomst, leidt het niet op schrift stellen van een huurovereenkomst voor woonruimte vanaf 1 juli 2023 wel tot strijdigheid met art. 2 lid 2 sub d van de Wet goed verhuurderschap (*Stb.* 2023, 103), wat bestraft kan worden met een bestuurlijke boete. **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 een arrest over de kwalificatie van een overeenkomst als pacht ex art. 7:311 (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, NJ 2020/43 (*Inscharings-arrest*), 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 en Hof 's-Hertogenbosch 1 november 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3769 waarin een zogenoemde tweedekansovereenkomst aangemerkt werd als huurovereenkomst). Zie in dit verband ook het hierboven genoemde *Inscharings*-arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2019:2034, NJ 2020/43), 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 concessie-overeenkomst 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 gerede twijfel bestaan of het om een huurovereenkomst gaat, als de daadwerkelijke (materiële) rechtsverhouding te weinig gelijkjes 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*).

Zie voorts Borst in haar noot onder *WR 2023/1* in een zaak over de samenloop van een huur- en een lidmaatschapsovereenkomst. 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 wetgeschiedenis 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 overheersend' 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. **b. 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 (*Gastarbeiderspensioen*)), 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 redengevend 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 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 gebouwde 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 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 'bruiklener' 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). 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 overwoogen 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), zie voor de noot van Winter-Bossink bij deze uitspraak 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 reclamedoeleinden 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 *lfe*-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 beslissend 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

[Inleidende opmerkingen]

Betekenis. Afdeling 2 beschrijft de verplichtingen van de verhuurder. De hoofdverplichting van de verhuurder is het ter beschikking stellen van de verhuurde zaak (art. 7:203) en daarnaast ontstaan verplichtingen voor de verhuurder als de verhuurde zaak een 'gebrek' (in de zin van art. 7:204 lid 2) vertoont. Deze verplichtingen zijn nader uitgewerkt in de gebrekenregeling die is vastgelegd in art. 7:205-211. De gebrekenregeling bestaat onder andere uit de volgende rechten en verplichtingen. Art. 7:206 betreft de verplichting van de verhuurder tot het verhelpen van gebreken. Art. 7:207 geeft de huurder recht op een vermindering van de huurprijs die evenredig is aan de met het gebrek verband houdende vermindering van het huurgentot. Art. 7:208 BW bepaalt onder welke voorwaarden de verhuurder verplicht is tot vergoeding van de schade die door het gebrek is veroorzaakt. Art. 7:210 bepaalt dat als door een gebrek het huurgentot geheel onmogelijk wordt gemaakt en de verhuurder niet verplicht is dit gebrek te verhelpen, de huurovereenkomst door zowel verhuurder als huurder, buitengerechtigd kan worden ontbonden. Verhuurders van woonruimte dienen per 1 juli 2023 bovendien rekening te houden met de Wet goed verhuurderschap (*Stb. 2023, 103*). Deze wet bepaalt dat onder goed verhuurderschap bijvoorbeeld wordt verstaan: het hanteren van een transparante en objectieve selectieprocedure bij het openbaar aanbieden van huurwoningen, het hanteren van een redelijke waarborgsom (maximaal tweemaal de maandelijks huurprijs), het verstrekken van een puntentelling en de daarbij behorende maximaal redelijke huurprijs en het schriftelijk en in begrijpelijke taal vastleggen van de huurovereenkomst. Het niet in acht nemen van de voorschriften in de Wet goed verhuurderschap kan ertoe leiden dat de verhuurder een bestuursrechtelijke boete

wordt opgelegd. De wet is als Bijlage in *T&C Huurrecht* opgenomen; zie voor een nadere samenvatting de Inleidende opmerkingen bij de Bijlage.

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 verhuurder mag zijn huurder ook niet hinderen in zijn gebruik (genot) tijdens de huurperiode. Een toepassing hiervan is te lezen in het arrest van HR 17 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR2768, NJ 2005/214 (*Dunnewind/Schuitema*). In de uitspraak van Hof 's-Hertogenbosch 2 juli 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:2740, kon de verhuurder het genot voor het overeengekomen gebruik (voor een doe-het-zelf-APK-garage) niet verschaffen, omdat het bestemmingsplan hiervoor een belemmering was. Verhuurder diende echter het rustig genot (feitelijk) te verschaffen en niet een genot dat van overheidswege belemmerd of bemoeilijkt werd. **Opschorten van de verplichting tot het verschaffen van huurgenot.** In een zaak die werd gekenmerkt doordat huurder was opgehouden te betalen en het gehuurde had verlaten, waarna de verhuurder het gehuurde voor de huurder had afgesloten, lag de vraag in cassatie voor of het verschaffen van huurgenot een voortdurende verplichting is die naar zijn aard kan worden opgeschort (HR 15 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:389). De Hoge Raad overwoog (r.o. 3.1.2) dat de algemene opschortingsregel van art. 6:262 lid 1 BW zich ook uitstrekt over een huurovereenkomst, als zijnde een wederkerige overeenkomst als bedoeld in art. 6:261 BW. Hieraan hoeft niet in de weg te staan dat de uit de huurovereenkomst voortvloeiende (niet-nagekomen) betalingsverplichting betrekking heeft op een eerder tijdvak dan de uit diezelfde huurovereenkomst voortvloeiende (opgeschorte) verplichting tot verschaffing van het huurgenot. De regel dat ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak of (een standplaats voor) een woonwagen slechts door de rechter kan geschieden (art. 7:231 lid 1), ziet niet op de bevoegdheid tot opschorting. Verder is ook onjuist dat de verhuurder geen opschortingsbevoegdheid zou toekomen op de grond dat hij na het eventuele aanzuiveren van de huurachterstand, niet alsnog het huurgenot over de desbetreffende periode kan verschaffen, aldus de Hoge Raad. Iets anders blijft het eigenmachtig vervangen van sloten van het gehuurde door de verhuurder om zo de huurder actief het huurgenot te ontnemen. Dat zal in veel gevallen onrechtmatig zijn. Zie daarover bijv. par. 3.8 e.v. van de conclusie van A-G Valk voor dit arrest (ECLI:NL:PHR:2023:1204). **Dubbele verhuur.** Is de zaak voor dezelfde periode ook verhuurd aan een ander, dan kan de verhuurder maar aan één van hen het feitelijk gebruik verschaffen; jégens de ander is er dan sprake van een tekortkoming. Hebben beide huurders nog niet het feitelijk gebruik van het gehuurde, dan zou analoog aan art. 3:298 BW (door de rechter bepaald kunnen worden dat het oudste (contractuele) recht op nakoming prevaleert. **Situatie na onrechtmatige ontruiming.** Indien een veroordeling tot ontruiming (uitvoerbaar bij voorraad) in eerste aanleg reeds is uitgevoerd en in hoger beroep het beroepen vonnis wordt vernietigd, dan ontvalt daarmee de rechtsgrond aan hetgeen reeds ter uitvoering van het vonnis is verricht (de ontruiming) en ontstaat er op de voet van art. 6:203 BW een vordering tot ongedaanmaking van deze prestatie/deze ontruiming (vgl. HR 19 februari 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2854, NJ 1999/367). In hoger beroep kan aan de vordering tot vernietiging van het ontruimingsvonnis een vordering tot ongedaanmaking van de ingevolge dat vonnis verrichte prestatie worden verbonden, maar als ongedaanmaking inmiddels onmogelijk is geworden, kan de daartoe strekkende vordering niet worden toegewezen (vgl. Hof Den Bosch 28 mei 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1990). Een vordering tot

schadevergoeding – ter beschikkingstelling van een vervangende zaak – kan in hoger beroep niet in het verlengde van de vordering tot vernietiging van het ontruimingsvonnis worden behandeld, omdat het daarbij niet gaat om een 'noodzakelijk en onafscheidelijk gevolg dier vernietiging' en bij de vordering tot schadevergoeding kan het gaan om vragen die tot ongewenste complicaties en vertraging in hoger beroep kunnen leiden (HR 30 januari 2004, NJ 2005/246 (*Dénu/Woningstichting Binnenhof*)). Zie verder uitgebreid de instructieve noot van Snijders onder dit arrest.

Artikel 204

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.

2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

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

[Gebreken verhuurde zaak]

1. Algemeen. a. Inleiding. Het begrip gebrek is het equivalent van het begrip 'tekortkoming' uit het algemeen verbintenissenrecht, maar dan toegespitst op het te verwachten huurgenot (op grond van onder meer de eigenschappen van de verhuurde zaak). Deze bepaling waarin het begrip gebrek wordt gedefinieerd is daarmee als het ware het hart van de 'gebrekenregeling'. De gebrekenregeling bestaat verder uit een stelsel van rechten en verplichtingen met betrekking tot gebreken, uitgewerkt in art. 7:205-211, overigens in aanvulling op de 'gewone' regels van Boek 3 en 6 (zie art. 7:205). Verder wordt de omvang van plichten en rechten die samenhangen met een gebrek begrensd door de verdeling van het onderhoud van de verhuurde zaak tussen partijen, zoals die volgt uit de wet (zie art. 7:217 en 7:240) en de huurovereenkomst. **b. Dwingend of regelend recht? Verhuur van woonruimte.** Bij verhuur van woonruimte is het artikel van (semi-)dwingend recht (ex art. 7:242 lid 1). Hierdoor kan bij woonruimte niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de wettelijke definitie van het begrip gebrek in lid 2 (tenzij het gaat om herstellingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen). De achtergrond hiervan ligt mede op het vlak van de volkshuisvesting. Door de positie van de woonruimtehuurder bij achterstallig onderhoud te versterken moet een stimulans ontstaan voor woningonderhoud en dit past bij het streven van de overheid om de onderhoudstoestand van het woningenbestand op peil te houden (*Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 15*). De huurder die een bouwvallig huis met gebreken huurt, waar hij bij aanvang van de huur mee bekend was en waarbij zelfs de huurprijs is afgestemd op die slechte toestand, kan dus niettemin herstel verlangen ex art. 7:206. Bij toetsing van de aanvangshuurprijs (art. 7:249 BW) wordt indien nodig ambtshalve een oordeel gegeven over de aanwezigheid van gebreken en de invloed daarvan op de huurprijs (art. 12 lid 1 UHW). Op de voet van art. 7:241 is in het Besluit gebreken (Bijlage II Besluit huurprijzen woonruimte) semi-dwingendrechtelijk bepaald welke tekortkomingen bij verhuur van woonruimte in ieder geval als gebrek worden aangemerkt. Zie hierover bijv. Kloosterman, *WR 2016/106. Afwijking door middel van standaardregeling (art. 6:214 BW)*. De wetgever heeft wel uitdrukkelijk de mogelijkheid opengesteld voor afwijking van de semi-dwingende wettelijke gebrekenregeling bij woonruimte door middel van een standaardregeling als bedoeld in art. 6:214 BW. Huurdersverenigingen worden door de wetgever voldoende in staat geacht voor goedkoop en efficiënt onderhoud te zorgen (*Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 7*). **Verhuur van alle overige categorieën (niet zijnde woonruimte).** Voor alle overige categorieën van verhuur is de bepaling van regelen recht. Door een van lid 2 afwijkende definitie van het begrip gebrek overeen te komen kunnen de (semi)dwingendrechtelijke bepalingen van de gebrekenregeling (art. 7:206 lid 3 en 7:209) goeddeels buiten spel komen te staan. Een afwijkende invulling van het begrip gebrek kan bovendien ook (stilzwijgend) besloten liggen in de overeenkomst en afgeleid worden uit de omstandigheden van het geval. Bij de huur van een bouwvallige schuur tegen een lage huurprijs zal aangenomen mogen worden dat de huurder niet mocht verwachten dat het om