

Huurrechtmemo 2025/2026

Huurrechtmemo 2025/2026

Voor de periode 1 juli 2025-1 juli 2026

Samengesteld door:

mr. H.M. Hielkema

advocaat bij Tomlow Advocaten te Amsterdam

mr. J.M. Heikens

advocaat bij ZYPP advocaten te Arnhem

raadsheer-plaatsvervanger in het Gerechtshof Den Haag

prof. mr. M.H. Wissink

plaatsvervangend procureur-generaal bij de Hoge Raad

hoogleraar privaatrecht, Rijksuniversiteit Groningen



Wolters Kluwer

VOORWOORD

Ons commentaar beoogt de gebruiker een toegankelijk overzicht te bieden van de hoofdlijnen van het huurrecht. Met nadruk op thema's die nu in de rechtspraktijk spelen. In verband met de gelaagde structuur van het Burgerlijk Wetboek is aangehaakt bij centrale leerstukken van het algemene privaatrecht.

De Bijlagen vermelden de relevante wet- en regelgeving zoals deze gelden per 1 juli 2025, voor zover bekend. Waar gepast, is volstaan met vermelding van de voor het huurrecht meest relevante onderdelen van die wet- en regelgeving.

De wetgever is de afgelopen tijd rond het huurrecht voor woonruimte erg actief geweest. De belangrijkste ingreep is de op 1 juli 2024 van kracht geworden Wet betaalbare huur. De kern van deze wet is tweeledig: huurprijsregulering van een flink deel van wat voorheen de vrije sector was, het zogenoemde middenhuursegment, en de gemeentelijke handhaving van de huurprijsregels van alle gereguleerde huurwoningen (onder meer behandeld in 11.16). Daarnaast is op 1 juli 2024 de Wet vaste huurcontracten van kracht geworden, die de tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (artikel 7:271 BW), met uitzondering van enkele doelgroepen, heeft afgeschaft (behandeld in 10.9). Naar verwachting zal op 1 januari 2026 de Wet modernisering servicekosten in werking treden (behandeld in 11.9).

De Hoge Raad heeft in 2024 voor het huurrecht van belang zijnde prejudiciële vragen beantwoord: over het Verdrag inzake de Rechten van het Kind (behandeld in 6.4) en over huurprijswijzigingsbedingen in de vrije sector (welk woonruimte-segment sinds de invoering van de Wet betaalbare huur het 'hoogsegment' heet) (behandeld in 11.12).

Het huurrechtmemo is sinds enkele jaren voorzien van een trefwoordenregister. Wij hopen dat dit register bijdraagt aan een nog betere hanteerbaarheid van deze uitgave.

Waar nodig maakt het commentaar melding van voorgestelde of aangekondigde wetswijzigingen. Tot ons genoegen zijn bekende toekomstige wetswijzigingen ook vermeld in de door mr. Femke Dinkela-Woutersen verzorgde voetnoten bij de Bijlagen.

Met het oog op de compacte opzet van het Memo ligt bij het verwijzen naar jurisprudentie, het accent op nieuwe ontwikkelingen. Uitspraken zijn alleen vermeld voor zover die richtinggevend zijn voor de rechtsontwikkeling.

Ieder van ons tekent voor de eigen bijdrage aan het commentaar. Zodoende is prof. mr. M.H. Wissink verantwoordelijk voor de nummers 1 tot en met

3, 8 tot en met 10 en 13 tot en met 17 en mr. J.M. Heikens voor de nummers 7.2 tot en met 7.4 en 18 tot en met 29. Nummer 1.5 valt onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van prof. mr. M.H. Wissink en mr. J.M. Heikens. De redactie van de overige nummers van het commentaar is in handen van mr. H.M. Hielkema.

Mei 2025

H.M. Hielkema
J.M. Heikens
M.H. Wissink

INHOUD

Voorwoord / 5

Afkortingen en lijst van verkort aangehaalde literatuur / 15

ALGEMEEN / 17

- 1 **Inleiding / 19**
 - 1.1 Achtergronden van titel 7.4 BW / 19
 - 1.2 De aard van de wijzigingen / 19
 - 1.3 Overgangsrecht / 19
 - 1.4 Samenhang met algemeen privaatrecht / 20
 - 1.4.1 Totstandkoming van een huurovereenkomst / 20
 - 1.4.2 Dwingend recht / 21
 - 1.4.3 Gemengde overeenkomsten / 22
 - 1.4.4 Gebouwde onroerende zaak / 23
 - 1.4.5 Redelijkheid en billijkheid / 23
 - 1.4.6 Onvoorziene omstandigheden / 24
 - 1.4.7 Overheid als contractpartij; Didam-arrest / 25
 - 1.4.8 Andere contractpartijen met een publieke taak / 26
 - 1.4.9 Europeanisering; EVRM en Europees consumentenrecht / 26
 - 1.5 Coronamaatregelen / 29
- 2 **Huur / 37**
 - 2.1 Algemeen: ruim begrip / 37
 - 2.2 Definitie / 38
 - 2.3 Andere vormen van ingebruikgeving / 40
- 3 **Verschillen tussen huurobjecten / 41**
 - 3.1 Systeem van titel 7.4 BW / 41
 - 3.2 Doorwerking van publiek recht / 41
 - 3.3 Woningwet 2015 / 42
 - 3.4 Huisvestingswet 2014 / 42
 - 3.5 Wet op de huurtoeslag / 43
 - 3.6 Wet op het overleg huurders verhuurder / 43
 - 3.7 Drugs- en overlastpanden / 44
- 4 **Verplichtingen van de verhuurder / 45**
 - 4.1 Ter beschikking stellen / 45
 - 4.2 Gebrek / 45
 - 4.3 Gevolgen gebrek / 52
 - 4.3.1 Verhelpen / 52
 - 4.3.2 Huurvermindering / 54

4.3.3	Schadevergoeding / 55
4.3.4	Onmogelijkheid genot / 56
4.4	Wet goed verhuurderschap / 56
5	Verplichtingen huurder / 57
5.1	Betaling huurprijs / 57
5.2	Goed huurder / 58
5.3	Bestemming / 58
5.4	Veranderingen door de huurder / 59
5.5	Ongedaan maken / 61
5.6	Kleine herstellingen / 62
5.7	Schade aan het gehuurde / 62
5.8	Dringende werkzaamheden/renovatie / 63
5.9	Onderhuur / 66
5.10	Kennisgeving gebrek / 67
5.11	Bezichtiging / 67
5.12	Oplevering / 67
6	Overgang en einde van de huurovereenkomst / 69
6.1	Koop breekt geen huur / 69
6.2	Eindigen / 71
6.3	Overlijden / 71
6.4	Ontbinding / 71
6.5	Sluiting van het gehuurde / 73
7	Varia / 75
7.1	Hypothecair huurbeding / 75
7.2	Faillissement huurder of verhuurder / 75
7.3	Schuldsanering / 78
7.4	Wet homologatie onderhands akkoord (WHOA) / 78
WOONRUIMTERECHT / 81	
8	Woonruimtehuur: ruim begrip / 83
8.1	Verschillen met overig huurrecht / 83
8.2	Definitie van woonruimte / 83
8.2.1	Hoofdverblijf / 84
8.2.2	Bedrijfsmatige ingebruikgeving/kamerverhuurbedrijf/anti-kraak / 85
8.3	Huur/gemengde overeenkomsten / 85
8.3.1	Algemeen / 85
8.3.2	Dienstwoningen / 85
8.3.3	Zorg- en hulpverlening / 86
8.3.4	Echtscheidingsconvenant / 86
8.3.5	Mengvormen van koop en huur / 86
8.3.6	Ontwikkelingsconstructies / 87
8.4	Wet doorstroming huurmarkt 2015/Wet vaste huurcontracten / 87
8.5	Uitbreiding taak huurcommissie: klachtenregeling / 88
8.6	Wet goed verhuurderschap / 89

9	Geen 233-woonruimte / 93
9.1	Roerende zaken / 93
9.2	Gebouwde onroerende zaak; aanhorigheden / 93
9.3	Naar zijn aard slechts van korte duur / 94
9.4	Geen contractuele woonruimtebestemming / 95
9.5	Afhankelijke bij bedrijfsruimte behorende woning / 95
10	Verschillen tussen 233-woonruimten / 97
10.1	Algemeen / 97
10.2	Zelfstandige/onzelfstandige woonruimte / 97
10.3	Kamerhuur / 98
10.4	Verhuur met inwoning / 98
10.5	Geliberaliseerde huurprijs bij zelfstandige woonruimte / 98
10.6	Gemeentelijke afbraakpanden / 98
10.7	Leegstandwet / 98
10.8	Doelgroepenwoningen / 99
10.9	Tijdelijke huurcontracten in de zin van artikel 7:271 BW / 99
11	Huurprijzenrecht woonruimte / 105
11.1	Algemeen / 105
11.2	De drie huursegmenten / 106
11.2.1	Het laagsegment / 106
11.2.2	Het middensegment / 107
11.2.3	Het hoogsegment / 107
11.3	Woningwaarderingssystemen / 107
11.4	Het begrip 'zelfstandige woonruimte' / 108
11.5	Toetsing aanvangshuurprijs / 108
11.6	De jaarlijkse huurverhoging (laagsegment) / 109
11.7	Wijziging van de huurprijs bij (ingrijpende) verbeteringen / 111
11.8	Verlaging van de huurprijs / 112
11.9	Bijkomende kosten/servicekosten / 114
11.10	All-inhuur / 119
11.11	Niet-redelijk voordeel / 120
11.12	Het hoogsegment (geliberaliseerde woonruimte) / 121
11.13	Europese richtlijn oneerlijke consumentenvoorwaarden en huurverhogingsbedingen / 124
11.14	Energieprestatievergoeding / 125
11.15	Huurbeleid sinds 2011 / 126
11.16	Wet betaalbare huur / 130
11.17	Toekomst / 133
12	Huurprijzenprocesrecht / 135
12.1	De huurcommissie, taak en werkwijze / 135
12.2	De vergoeding / 136
12.3	De vaststelling door de kantonrechter / 137
12.4	Vaststelling in zelfstandige dagvaardingsprocedure / 138
13	Medehuur / 139
13.1	Systeem / 139
13.2	Echtgenoot/geregistreerde partner / 140
13.3	Andere medebewoner(s) / 140

13.4	Overlijden van huurder / 142
13.5	Contractuele medehuur / 143
13.6	Conflicterende huurrechten / 144
14	Ingebruikgeving aan een ander/onderhuur / 147
14.1	Systeem / 147
14.2	Voortzettingsrecht van artikel 7:269 BW / 148
14.3	Blokkering c.q. beëindiging van de huurvoortzetting / 149
14.4	Overige onderhuurbescherming / 150
14.5	Woningruil / 150
14.6	Indeplaatsstelling bij huur ligplaats / 150
15	Eindigen van de huur / 151
15.1	Systeem / 151
15.2	Wederzijds goedvinden / 152
15.3	Ontbinding/ontruiming wegens wanprestatie van de huurder / 152
15.4	Huurachterstand / 155
15.5	Gebruik als een goed huurder / 157
16	Huurbeëindiging door opzegging / 161
16.1	Systeem / 161
16.2	Wanneer is opzegging vereist? / 161
16.3	Overeenkomst voor bepaalde tijd / 161
16.4	Exploot of aangetekende brief / 162
16.5	Opzegging van de huurder / 162
16.6	Opzegging van de verhuurder / 162
16.7	Beëindigingsprocedure / 163
17	Beëindigingsgronden bij opzegging / 165
17.1	Algemeen / 165
17.2	Geen goede huurder / 165
17.3	Ontruimingsbeding/diplomatenclausule / 166
17.4	Dringend eigen gebruik / 167
17.4.1	Algemeen / 167
17.4.2	Renovatie- en sloopwoningen / 168
17.4.3	Gehandicapten- en ouderenwoningen / 169
17.4.4	Studenten-, promovendi- en jongerenwoningen / 169
17.4.5	Grotegezinnenwoningen / 170
17.4.6	Naaste familie / 171
17.5	Weigering redelijk aanbod / 171
17.6	Verwezenlijking geldend omgevingsplan / 172
17.7	Belangenafweging bij inwoning / 172
17.8	Flexwoningen / 172
17.9	Proefsamenwoners / 172
17.10	Weeskinderen en daarmee gelijkgestelde kinderen / 173
17.11	Verhuis- en inrichtingskosten / 174

18	Wettelijk kader / 179
19	290-bedrijfsruimte / 181
19.1	Huur van bedrijfsruimte. Inleiding / 181
19.2	Huur van bedrijfsruimte. Definitie / 182
19.3	Gemengde overeenkomsten / 187
19.4	Aanhorigheden. Connexiteit. Afhankelijke woning / 189
19.5	Bestemmingsbepalingen en mededingingsrecht / 192
20	Semidwingend recht. Afwijkende bedingen / 195
21	Duur van de overeenkomst / 199
21.1	Algemeen; termijnbescherming / 199
21.2	Overeenkomst voor twee jaar of korter / 200
22	Beëindiging / 203
22.1	Beëindiging met wederzijds goedvinden / 203
22.2	Ontbinding wegens wanprestatie / 203
22.3	Opzegging. Beëindiging / 204
22.4	Verdere vormen van beëindiging / 206
23	De beëindigingsprocedure / 207
23.1	Inleiding / 207
23.2	Slechte bedrijfsvoering / 209
23.3	Eigen gebruik en renovatie / 210
23.4	Weigering redelijk aanbod / 213
23.5	Verwezenlijking geldend omgevingsplan / 214
23.6	Belangenafweging / 214
24	Tegemoetkoming in de kosten, voordeel, goodwill / 217
25	Werken in het algemeen belang / 219
26	Onderverhuur / 221
27	Indeplaatsstelling / 223
28	Huurprijzen; wijziging / 225
28.1	Uitgangspunt / 225
28.2	Wanneer kan huurprijswijziging gevorderd worden? / 225
28.3	Ingangsdatum gewijzigde huurprijs. Rente / 227
28.4	Criteria / 228
28.5	Indexering / 230
29	230a-Bedrijfsruimte / 231
29.1	Toepassingsgebied / 231
29.2	Wettelijk regime / 232
29.3	Ontruimingsbescherming / 232
29.4	Afwijzing leidt tot ontruiming / 235

29.5	Voorvragen / 236
29.6	Procesrechtelijk / 238
29.7	Nota bene / 239
29.8	Gemengde huurovereenkomst 290/230a / 239
	BIJLAGEN / 241
30	Titel 4 van Boek 7 BW / 243
31	Bemiddeling van onroerend goed / 281
32	Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten / 283
33	Besluit kleine herstellingen / 293
34	Besluit servicekosten / 297
35	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte / 301
36	Besluit huurprijzen woonruimte / 331
37	Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte / 373
37a	Uitvoeringsregeling verklaring rijksbelastingdienst over huishoudinkomen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging / 421
38	Wet goed verhuurderschap / 423
39	Regeling goed verhuurderschap / 437
40	Besluit energieprestatievergoeding huur / 439
41	Circulaire huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026
42	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 / 489
42a	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 / 505
43	Wet vaste huurcontracten / 515
43a	Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst / 519
44	Woningwet / 521
45	Leegstandwet / 535

46	Huisvestingswet 2014 / 543
47	Wet op de huurtoeslag / 565
48	Regeling huurtoeslaggrenzen 2025 / 577
49	Wet op het overleg huurders verhuurder / 579
50	Faillissementswet / 587
51	Drugs- en overlastpanden (van artikel 7:231 lid 2 BW) / 593
52	Besluit vrijstelling branchebeschermingsovereenkomsten / 597
53	Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek / 599
54	Diverse adressen / 603
	Trefwoordenregister / 607

ALGEMEEN

1 Inleiding

1.1 Achtergronden van titel 7.4 BW

De invoering in 1992 van nieuw algemeen privaatrecht in het Burgerlijk Wetboek bracht mee dat ook de bijzondere contracten aangepast zouden worden aan de systematiek van het nieuwe recht. Dat is voor de huurovereenkomst met ingang van 1 augustus 2003 gebeurd, door de invoering van titel 7.4 BW. Daarbij waren vijf wetsvoorstellen betrokken: 26 089 (algemeen deel en woonruimtehuur), 26 090 (uitvoeringswet huurprijzen woonruimte), 26 932 (huur van bedrijfsruimte), 28 064 (invoeringswet) en 28 721 (novelle).

Uitgangspunten van de wetgever in 2003

De invoering van titel 7.4 BW was primair gericht op een verbetering van de wetsystematiek. Hoofdzakelijk door:

- opschoning van oud recht, dat deels nog uit 1838 stamde;
- verplaatsing van delen van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) en de Huurwet naar het Burgerlijk Wetboek;
- versterking van de aansluiting bij het algemene privaatrecht, o.a. door het achterwege laten van een specifiek huurrechtelijke regeling van een groot aantal onderwerpen.

1.2 De aard van de wijzigingen

In het algemeen gesproken leidt titel 7.4 BW niet tot veel fundamenteel andere uitkomsten dan het recht van vóór 2003. Het waren vooral de vele *terminologische* en *rechtssystematische* veranderingen die aanpassing van de rechtspraktijk vergden, o.a. door bijstelling van huurcontracten. Bovendien nam de betekenis van het algemene privaatrecht voor de huurovereenkomst sterk toe. Zie hierna bij 1.4.

1.3 Overgangsrecht

Het overangsrecht voor titel 7.4 BW is geregeld in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (Overgangswet NBW), ingevolge de Invoeringswet van wetsvoorstel 28 064. De hoofdregel is dat de nieuwe regels ook voor ten tijde van de inwerkingtreding bestaande overeenkomsten gelden, zij het alleen voor de toekomst (artikel 68a, lid 1, Overgangswet NBW). Evenzo hebben bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden onmiddellijke werking (artikel 206 Overgangswet NBW). Op beide hoofdregels is een aantal uitzonderingen aangebracht in artikel 207-208j Overgangswet NBW. Bijvoorbeeld bij: onderhuur (artikel 7:221 BW), oplevering (artikel 7:224 BW), servicekosten (artikel 7:259/7:260 BW) en de aanspraken op schadevergoeding van de onderhuurder (artikel 7:278/7:306 BW). In vóór

1 augustus 2003 lopende procedures wordt het recht toegepast dat gold ten tijde van het aanspannen daarvan (artikel 205 Overgangswet NBW).

1.4 Samenhang met algemeen privaatrecht

Algemeen privaatrecht regeert in alle kwesties waarvoor in titel 7.4 BW geen specifiek huurrechtelijke oplossing is getroffen. Dat zijn er vele. Zie 1.1 en o.a. 1.4.1-2.2, 4.3.2-4, 5.1, 5.5, 6.1, 8.3.3, 14.3, 15.1, 17.3, 23.2 en 27.

Vanwege de vele open normen in Boek 3 en 6 BW komt veelal een sterke betekenis toe aan de bijzonderheden van een concreet geval. Dit werkt ten voordele van de (proces)partij die over een gedocumenteerd feitendossier beschikt, waar voor zover nodig is ingespeeld op de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.

1.4.1 Totstandkoming van een huurovereenkomst

Hierover bevat titel 7.4 BW geen bijzonderheden. Zie met betrekking tot de contracteervrijheid van een toegelaten instelling (woningbouwvereniging) HR 11 januari 1991, *NJ* 1992/650 (*Pool/St. Joseph*); Ktr. Zwolle 19 juli 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:2516, *WR* 2019/127, m.nt. Z.H. Duijnste-van Imhoff & M.K. Tiemensma. De overeenkomst komt tot stand door wilsovereenstemming over de twee kenmerken van huur. Dus via aanvaarding van een aanbod om een zaak in gebruik te geven in ruil voor een tegenprestatie (artikel 6:217 BW jo. artikel 7:201 BW). Een huurovereenkomst kan weinig uitdrukkelijk of zelfs stilzwijgend tot stand komen, al zal dat niet spoedig het geval zijn. In voorkomend geval kan de betaling van huurpenningen wijzen op het bestaan van een huurovereenkomst (ECLI:NL:GHSHE:2015:599). Zie voorts over de precontractuele fase in het huurrecht M.E. Voorrips, *TvHB* 2019/1 en I.E. Hofhuis & E. Ceulemans, *TvHB* 2022/5 alsmede E.D. den Engelsman in *TvHB* 2019/1 over vertegenwoordiging in het huurrecht. Bij de vaststelling van de totstandkoming en de inhoud van een huurovereenkomst komt het aan op uitleg van hetgeen partijen voor ogen heeft gestaan, mede in aanmerking genomen de wijze waarop zij aan de overeenkomst uitvoering hebben gegeven (HR 28 oktober 2008, *NJ* 2009/486).

Haviltexmaatstaf

Ingevolge de zogenoemde Haviltexmaatstaf is de woordkeuze van de contractpartijen richtinggevend, maar niet per se beslissend. Het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar verwachten (HR 29 mei 2009, *NJ* 2009/246 (*Plak/Baggerman*)). Huur wordt bijvoorbeeld niet per se een overeenkomst ter zake bewaarneming (artikel 7:600 BW), bruikleen (artikel 7A:1777 BW), pacht (artikel 7:311 BW) of lastgeving/beheer (artikel 7:414 BW), enkel doordat het overeengekomene op die manier door de contractpartijen is vormgegeven. Omgekeerd kwalificeert een overeenkomst niet als huur, waar de partijbedoeling ten aanzien van de beoogde contractinhoud dat niet meebrengt. In grensgevallen zijn de bijzonderheden van het concrete geval beslissend. Dit op voet van de maatstaf *of de inhoud en strekking van de overeenkomst* van dien aard zijn dat de overeenkomst *als geheel beschouwd* kan

worden aangemerkt als huurovereenkomst (HR 11 februari 2011, *LJN* BO9673 (*Timeshare*)). Zie voor de begrenzing tussen verhuur en beheer concl. A-G Huydecoper bij *LJN* BB7037. En voor de kwalificatie van aan de kant van de ingebruikgever gemaakte onkosten A-G Wissink bij de concl. van HR 24 oktober 2014, ECLI:NL:PHR:2014:1914. Zie verder 2.1, 8.2 en 19.

Bemiddelingskosten

Volgens artikel 7:417, lid 4, BW is de huurder die consument is, geen bemiddelingskosten verschuldigd indien de tussenpersoon (lasthebber of bemiddelaar in de zin van artikel 7:425 BW) ook optreedt ten behoeve van de verhuurder. Tot 1 juli 2016 kon van artikel 7:417, lid 4, BW worden afgeweken ten nadele van een huurder indien de rechtshandeling strekt tot huur of verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning. Door een aanscherping van de Wet per 1 juli 2016 is deze regel ook bij verhuur van kamers en etages van dwingend recht. Zie *Stb.* 2016, 20 en 135. Artikel 7:417, lid 4, BW is echter niet van toepassing is op kortetermijnverhuur van vakantieaccommodaties, zie HR 19 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1725 (*Airbnb*).

Deze regel ziet ook op een website van een huurbemiddelaar waarop de verhuurder het gehuurde aanbiedt en het contact tussen partijen noodgedwongen via de huurbemiddelaar moet lopen. Zij geldt ook indien de bemiddelaar geen loon van de verhuurder vraagt. Dat laatste blijkt expliciet uit artikel 7:427 BW, zoals deze bepaling met ingang van 1 juli 2016 luidt, maar is reeds voordien aanvaard door HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099 (*Duinzicht Woonservices*). Indien de verhuurder deze kosten verlegt naar de huurder, kan artikel 7:264 BW in beeld komen. Zie *TvC* 2016/2, p. 78-79. Zie ook: 11.11 en Bijlage 31 voor de huidige wetteksten van artikel 7:417 en 7:427 BW en de wetteksten zoals deze golden voor 1 juli 2016.

1.4.2 *Dwingend recht*

Het huurrecht van titel 7.4 BW beperkt de contractvrijheid op tal van punten, vooral bij woonruimte. Zie verder 3.1 en 8.1. De vorm van het dwingende recht sluit aan bij het systeem van het algemene privaatrecht van artikel 3:39 e.v. BW. Hoofregel is dat aan beschermingsregels niet van rechtswege werking toekomt, maar dat die van semidwingend recht zijn. Dat wil zeggen dat de rechter niet ambtshalve controleert én ook dat alleen de beschermde partij – in de context van huur steeds de huurder – aanspraak kan maken op vernietiging van een partijafpraak middels een beroep op dwingend recht. De bevoegdheid daartoe blijkt uit de zinsnede in de wettekst dat niet ‘ten nadele van de huurder’ kan worden afgeweken. De centrale bepalingen zijn:

- artikel 7:242 BW (algemeen deel van het woonruimte-huurrecht);
- artikel 7:282 BW (beëindigingsbescherming bij woonruimte);
- artikel 7:291, lid 1, BW (290-bedrijfsruimte-recht).

Vaak staat de ‘niet ten nadele van’-regel ook in een afzonderlijke bepaling. Zie bijvoorbeeld artikel 7:206 BW, artikel 7:209 BW, artikel 7:215 BW, artikel 7:230a BW, artikel 7:231 BW, artikel 7:241 BW, artikel 7:243 BW, artikel 7:268, lid 1, BW, artikel 7:270 BW. HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (*Tenzij*-arrest), leidde uit artikel 7:231 BW af, dat de rechter in een verstekprocedure ambtshalve mag toetsen of een tekortkoming

ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt in de zin van artikel 6:265, lid 1, BW. Verder dient de rechter ambtshalve te toetsen of een beding in algemene voorwaarden met een consument-huurder onredelijk bezwarend (oneerlijk) is. Zie 1.4.9.

Vernietiging van een contractueel beding door de huurder kan het evenwicht van de contractinhoud drastisch verstoren. Bijvoorbeeld waar een lage contractuele huurprijs van woonruimte is 'ingeruild' tegen een zogenoemde wind- en waterdichtclausule, ter beperking van de verplichtingen van de verhuurder van artikel 7:204 e.v. BW. De huurder kan aan een dergelijk beding voorbijgaan, via vernietiging ex artikel 7:242 BW, zonder dat de verhuurder daar een compenserende huurprijsverhoging tegenover kan stellen. Illustratief: Hof 's-Hertogenbosch 21 februari 2012, *LJN* BV6891. Zie verder bij 1.4.5, 1.4.6, 1.4.9, 11.2 en 28.2. Zie over de verjaring van de mogelijkheid om een beding in of buiten rechte te vernietigen nader bij 20.

Titel 7.4 kent ook volledig dwingend recht, dat wil zeggen dat afwijken van rechtswege tot nietigheid leidt. In het (woonruimte)huurprijzenrecht is dat het uitgangspunt (artikel 7:265 BW), zie ook artikel 7:248, 7:251 en 7:264 BW. Nietigheden van rechtswege geldt met het oog op de rechtszekerheid en de bescherming van derden ook bij de onderhuur- en medehuurbescherming (artikel 7:266/7:269 BW) en de opzegregels ter zake woonruimte en 290-bedrijfsruimte (artikel 7:271 en 7:294 BW).

1.4.3 *Gemengde overeenkomsten*

Titel 7.4 BW bevat geen voorrangsregel voor overeenkomsten die zowel aan de essentialia van huur voldoen als aan die van een andere benoemde (dat wil zeggen in de wet geregelde) overeenkomst. In beginsel (zie echter het in 2.1 genoemde *Timeshare*-arrest) is dan sprake van gemengde overeenkomsten (waarover ook 8.3.1 en 19.2). Hetzelfde kan gelden voor combinaties van huur met 'andere vermogensrechtelijke rechtshandelingen', krachtens de schakelbepaling van artikel 6:216 BW. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de goederenrechtelijke rechten van gebruik en bewoning (artikel 3:226 BW). Huur en verenigingsrecht (Rb. Gelderland 4 mei 2022, *ECLI:NL:RBGEL:2022:2293*, *WR* 2023/1, m.nt. F.C. Borst). Zie ook 8.3 en 19.3.

Artikel 6:215 BW ziet op het geval dat een gemengde overeenkomst niet in twee of meer van elkaar onafhankelijke overeenkomsten kan worden gesplitst. Voor zover bepalingen, geldend voor de onderscheiden soorten overeenkomsten, niet met elkaar te verenigen zijn, dient door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepaling (bepalingen) in het concrete geval dient (dienen) te prevaleren. In voorkomend geval kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend recht buiten toepassing moeten worden gelaten. Zie HR 10 maart 2017, *ECLI:NL:HR:2017:405* (*Groeneveld Catering/Staat*). In dit geval kon het hof oordelen dat het verlenen van cateringdiensten zodanig centraal staat en overheerst dat de regels voor opzegging van de overeenkomst van opdracht dienen te worden toegepast en niet die van huur. In het geval van Rb. Gelderland 4 mei 2022, *ECLI:NL:RBGEL:2022:2293*, *WR* 2023/1, m.nt. F.C. Borst prevaleerden de regels over lidmaatschap van een bewonersvereniging boven die van het huurrecht.

1.4.4 Gebouwde onroerende zaak

De werking van (dwingend) huurrecht is als hoofdregel afhankelijk van het antwoord op de vraag of sprake is van een gebouwde onroerende zaak. Zie de definities van: woonruimte (artikel 7:233 BW), bedrijfsruimte (artikel 7:290 BW) en overige gebouwde zaken in artikel 7:230a BW. Uitzonderingen zijn er in de artikelen 7:235 BW (woonwagen), 7:236 BW (standplaats), 7:236a BW (ligplaats) en 7:290, lid 2, onderdeel c, BW (kampeerbedrijf).

Naar de maatstaf van artikel 3:3 BW is een zaak onroerend ingeval deze *duurzaam* met de grond is verenigd; dit kan ook het geval zijn waar de zaak *volgens de naar buiten kenbare bedoeling van de bouwer* naar zijn aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Niet van belang is dan meer dat technisch de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen (HR 31 oktober 1997, NJ 1998/97 (*onroerende portacabin*)); HR 14 november 1997, NJ 1998/147 (onroerende caravan met het oog op de toepassing van artikel 3:86, lid 3, BW). De ruime betekenis van het begrip 'onroerend' kan soms doorwerken bij huur van verplaatsbare zaken, bijvoorbeeld woningen in een recreatiepark. Afgezien van de fundering spelen allerlei feitelijke omstandigheden een rol, zie verder bij 9.2. Ook andere bouwkundige voorzieningen die wezenlijk zijn voor het beoogde contractdoel kunnen soms de kwalificatie 'gebouwde onroerende zaak' meebrengen, bijvoorbeeld de bouwkundige infrastructuur van een sportterrein of een steiger op een oever. Ook hier zijn de bijzonderheden van het concrete geval beslissend. Een enkele verharding of bewerking van de grond is in de regel niet toereikend om een zaak aan te merken als 'gebouwd', naar blijkt uit HR 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899 (*landingsbaan op een voormalig vliegveld*).

Drijvende zaken/waterwoningen

Volgens het *woonark*-arrest van HR 15 januari 2010, LJN BK9136 is een zaak die blijkens de '*constructie bestemd is om te drijven en drijft (...) in het algemeen een roerende zaak*'. Let wel: ook waar die zaak is verbonden met de bodem middels kabels, meerpalen en/of een aansluiting op nutsleidingen en riole-ring. Wezenlijk voor de kwalificatie *onroerend* van een met de waterstand meebewegende woning is dat de *naar buiten kenbare bijzonderheden van de aard en de inrichting* van de zaak *zelf* wijzen op een duurzame verbinding met de oever. Zie ook HR 24 december 2010, LJN BO3644 (*havenkranen*). Blijkens HR 9 maart 2012, LJN BV8198 is een waterwoning die is gebouwd op een drijflichaam (i.c. een betonnen caisson) een roerende zaak. Het arrest betreft een zogenoemde Marina in een recreatiepark.

1.4.5 Redelijkheid en billijkheid

Ook in het huurrecht moet rekening worden gehouden met de invloed van de redelijkheid en billijkheid in de twee vormen die artikel 6:248 BW daarvoor aanreikt.

Aanvullende werking (artikel 6:248, lid 1, BW)

Soms kan uit de redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248, lid 1, BW voortvloeien dat een contractpartij wordt belast met een mededeling-waarschuwingsmedewerking- of onderzoekplicht. Zie voor een uit de redelijkheid

en billijkheid voortvloeiende mededelingsplicht van een (opschortende) schuldenaar HR 17 september 2010, *LJN* BM6088.

Beperkende werking (artikel 6:248, lid 2, BW)

Deze vorm van de redelijkheid en billijkheid biedt ruimte om een partijafpraak en/of een (dwingende) wettelijke bepaling buiten toepassing te laten voor zover toepassing in het concrete geval onaanvaardbaar zou zijn. Daarbij moet 'terughoudendheid' voorop staan (o.a. HR 19 april 1996, *NJ* 1996/684; *Ijsselmuiden/Brouwers*) en HR 31 maart 2003, *NJ* 2003/591 (*Westerheide/van Wageningen*).

Zie bijvoorbeeld: Hof Arnhem-Leeuwarden 10 februari 2015, *ECLI:NL:GHARL:2015:921*; Hof Arnhem-Leeuwarden 27 januari 2015, *ECLI:NL:GHARL:2015:525*. Zie voorts J.P. van Lochem, *Open normen in het huurrecht (R&P nr. VG11) 2019*, in het bijzonder hoofdstuk 4.

1.4.6 Onvoorziene omstandigheden

Een bijzondere uitwerking van de redelijkheid en billijkheid is artikel 6:258 BW. De bepaling maakt in geval van onvoorziene omstandigheden een wijziging van de gevolgen van een overeenkomst mogelijk door een gedeeltelijke of gehele ontbinding, waar nodig samen met een schadevergoedingsverplichting. Op toepassing van artikel 6:258 BW moet een beroep worden gedaan, de wet spreekt over *op verlangen*. De remedie van artikel 6:258 BW is niet spoedig toepasbaar. De redelijkheid en billijkheid verlangen in de eerste plaats trouw aan het gegeven woord en laten afwijking daarvan slechts bij hoge uitzondering toe (HR 20 februari 1998, *NJ* 1998/493 (*Schreuders/ABP*)). Van onvoorziene omstandigheden kan alleen sprake zijn voor zover het omstandigheden betreft die op het ogenblik van tot stand komen van de overeenkomst nog in de toekomst lagen. Die omstandigheden mogen niet voor rekening van de partij komen die de toepassing van artikel 6:258 BW verlangt, waar nog blijkt dat zij van zo ernstige aard moeten zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid instandhouding van de overeenkomst tot het overeengekomen tijdstip niet mag verwachten. Denk bijvoorbeeld aan niet in de overeenkomst verdisconteerde nadelige gevolgen van een wetswijziging of aan een contractueel of wettelijk vastgelegde contractduur (HR 14 juni 1996, *NJ* 1996/729 (*Metterwoon/VSB Bank*); HR 10 augustus 1994, *NJ* 1994/688 (*Aerts/Kneepkens*)). De gevallen waar toepassing van artikel 6:258 BW bij wordt verlangd zijn divers. Zie nr. 1.5 over corona en voorts bijvoorbeeld:

Woonruimte

- Ktr. Arnhem 17 juli 2009, *LJN* BJ1649 (*levenslang huurrecht*).
- Ktr. Haarlem 3 december 2009, *LJN* BK6656 (*vriendendienst*).
- HR 5 april 2013, *LJN* BZ6331 (artikel 81 RO); concl. A-G Wissink (*inbreuk op privacy*).
- Hof Amsterdam 2 december 2014, *WR* 2015/18 (*lage huuropbrengst*).
- Hof Amsterdam 28 mei 2024, *ECLI:NL:GHAMS:2024:1428*, *WR* 2024/122 (*lage huuropbrengst*).

Bedrijfsruimte

- Hof Amsterdam 27 mei 2008, *LJN* BG6668 (*projectontwikkeling*).

- HR 5 april 2013, *LJN* BY8286 (artikel 81 RO); concl. A-G Wissink (*sloop van winkelcentrum*).

1.4.7 Overheid als contractpartij; *Didam-arrest*

Waar een gemeente of een andere overheid bij de huur als contractpartij fungeert is er doorwerking van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (artikel 3:1 Algemene wet bestuursrecht jo. artikel 3:14 jo. artikel 6:248 BW). Tevens kan bij de toepassing van open normen aanspraak maken worden gemaakt op weging van publieke belangen (HR 9 januari 1998, *NJ* 1998/363 (*Gemeente Apeldoorn/Kinderdagverblijf Snoopy*)).

Mededingingsruimte bieden

HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (*Didam*) bevat belangrijke overwegingen over het bieden van gelijke kansen door de overheid bij het aangaan van een privaatrechtelijke (koop)overeenkomst. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort, aldus de Hoge Raad, dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. De bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Over de gevolgen van dit arrest heeft het Ministerie van BZK een 'Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen' gepubliceerd (<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/grondbeleid>). Hierin wordt opgemerkt dat er rekening mee moet worden gehouden dat het arrest ook van belang kan zijn voor andere vormen van gronduitgifte, zoals onder meer huur. Vgl. Rb. Noord-Holland 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7046, *WR* 2023/2, m.nt. A. Bergers-Kemp, *TvHB* 2022/6, m.nt. K. Bol (*Didam-arrest* toegepast op verlenging verhuur kavels voor exploitatie strandhuisjes); Rb. Midden-Nederland 15 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5402 (verhuur

grond t.b.v. tijdelijke supermarkt) en A-G Snijders, ECLI:NL:PHR:2024:567, onder 1.5 en 3.38. Soms wordt het gelijkheidsbeginsel waarop het *Didam*-arrest berust, afgewogen tegen het vertrouwensbeginsel. Zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 23 november 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6831, WR 2023/3, JHV 2023/29, m.nt. Su Chun Lin (gemeente had het vertrouwen gewekt huurovereenkomst te zullen aangaan); Rb. Amsterdam 7 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2170 (vertrouwen in naleving koopovereenkomst).

De discussie over de vraag of een overeenkomst die is gesloten in strijd met het *Didam*-arrest geldig, vernietigbaar dan wel nietig is, is beslecht in HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661 (*Didam II*): de *Didam*-regels hebben niet de strekking om de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen met nietigheid of vernietigbaarheid te treffen. Een overheidslichaam dat in strijd met de regels uit het *Didam*-arrest overgaat tot verkoop van een onroerende zaak, handelt in beginsel onrechtmatig jegens een (potentiële) gegadigde die bij die verkoop ten onrechte geen gelijke kans heeft gekregen. Dat overheidslichaam kan op die grond schadeplichtig zijn jegens die gegadigde. Ook kan, zolang er geen overeenkomst is gesloten die het overheidslichaam verplicht tot levering of zolang de levering aan een ander nog niet heeft plaatsgevonden, onder omstandigheden aanleiding bestaan om op vordering van de gegadigde het overheidslichaam op die grond te verbieden om tot verkoop of tot levering aan een ander over te gaan, aldus de Hoge Raad.

Na *Didam II* zijn de door Rb. Gelderland 17 juli 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:4215, gestelde prejudiciële vragen ingetrokken.

1.4.8 *Andere contractpartijen met een publieke taak*

In veel huurconflicten komt het aan op een toetsing van de belangen van partijen. Publiek getinte belangen kunnen meewegen waar een private contractpartij (mede) een publieke taak heeft, zoals woningcorporaties en andere private instellingen met een overheidstaak. Aan een beroep op beleidsregels kan de eis worden gesteld dat deze samenhangend en aanvaardbaar zijn, zie bijvoorbeeld HR 10 juni 1988, NJ 1988/873 (*Wbv. Land van Rode/Kever*); HR 26 juni 1998, NJ 1998/743 (*Wbv. St. Willibrordus/van Lochem*).

1.4.9 *Europeanisering: EVRM en Europees consumentenrecht*

Doorwerking van Europees recht is toenemend zichtbaar in het Nederlandse huurrecht.

EHRM

Dat jurisprudentie van het EHRM de rechtspositie van verhuurder en huurder kan beïnvloeden, volgt o.a. uit het recht op ongestoord eigendom van artikel 1 Protocol 1 EVRM. In de specifieke casus van HR 14 juli 2013, LJN BZ5666, WR 2013/118 betekende dit dat de *huurprijsregel* van artikel 7:254 BW buiten toepassing bleef. Overigens wijst de uitspraak EHRM 2 juli 2013, WR 2014/1 er niet op dat de beperkingen die de Nederlandse huurprijswetgeving aanbrengt op het eigendomsrecht van een verhuurder makkelijk aanvechtbaar zijn op grond van artikel 1 Protocol 1 EVRM. Een beroep op de bepaling heeft pas effect als uitzonderlijke en zwaarwegende omstandigheden gebaseerd