

# HUURRECHT

## HUURRECHT

### CAHIER VOOR BESLISSERS

mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS  
mr. Bart Poort

2015, mr. O.G.Tacoma MRE MRICS, mr. B. Poort, Weebers Vastgoed Advocaten N.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de uitgever te wenden.

De sluitingsdatum van dit cahier is 1 oktober 2015. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor gevolgen hiervan.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Eerste druk: oktober 2015

ISBN: 978-94-021439-9-7

NUR: 822

Editing: Vertaalbureau Ubuntu: Words & More

Omslag: imProductDesign

© Auteurs en Weebers Vastgoed Advocaten N.V.

# inhoud

## Inhoud

<b>Voorwoord</b>	7
<b>Hoofdstuk 1. Regels vooraf</b>	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Gelaagde structuur van het Burgerlijk Wetboek	9
1.3 Dwingend en semi-dwingend recht	10
1.4 Tot slot	11
1.5 Conclusie	12
<b>Hoofdstuk 2. Huur, de definitie</b>	13
2.1 Inleiding	13
2.2 De definitie	13
2.3 Een zaak	13
2.4 Het gebruik	14
2.5 De tegenprestatie	14
2.6 Totstandkomingsvereisten	14
2.7 Conclusie	15
<b>Hoofdstuk 3. Soorten huurrecht</b>	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Algemeen huurrecht	17
3.3 Woonruimte	17
3.4 Winkels	18
3.5 Artikel 7:230a BW bedrijfsruimte	19
3.6 Connexiteit en regime change	20
3.7 Conclusie	21
<b>Hoofdstuk 4. Verplichtingen van de huurder</b>	23
4.1 Inleiding	23
4.2 De tegenprestatie (7:212 BW)	23
4.3 Goed huurderschap (7:213 BW)	23
4.4 Gebruik volgens de overeengekomen bestemming (artikel 7:214 BW)	24
4.5 Kleine herstellingen (artikel 7:217 BW)	25
4.6 Het bewijsvermoeden tegen de huurder (artikel 7:218 lid 2 en 3 BW)	25
4.7 Onderverhuur (artikel 7:221 BW)	26
<b>Hoofdstuk 5. Verplichtingen van de verhuurder</b>	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Het ter beschikking stellen (7:203 BW)	27
5.3 Gebrek (7:204 BW)	27
5.4 Het verhelpen van gebreken (7:206 tot en met 210 BW)	28
5.5 Conclusie	29

<b>Hoofdstuk 6. Dwingend/aanvullend recht</b>	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Algemeen huurrecht	31
6.3 Wonen	31
6.4 Winkels	31
6.5 Overige bedrijfsruimte	32
6.6 Conclusie	32
<b>Hoofdstuk 7. Huurbescherming/termijnbescherming</b>	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Algemeen huurrecht	33
7.3 Wonen	33
7.4 Winkels	34
7.5 Overige bedrijfsruimte	34
7.6 Conclusie	34
<b>Hoofdstuk 8. Tijdelijke verhuur</b>	35
8.1 Inleiding	35
8.2 Algemeen huurrecht	35
8.3 Woonruimte	35
8.4 Winkelruimte	37
8.5 Overige bedrijfsruimte	38
8.6 Conclusie	38
<b>Hoofdstuk 9. Opzegging</b>	39
9.1 Inleiding	39
9.2 Algemeen huurrecht	39
9.3 Woonruimte	40
9.4 Winkelruimte	41
9.5 Bedrijfsruimte	41
9.6 Conclusie	41
<b>Hoofdstuk 10. Opzeggingsgronden</b>	43
10.1 Inleiding	43
10.2 Algemeen huurrecht	43
10.3 Woonruimte	43
10.4 Winkelruimte	45
10.5 Overige bedrijfsruimte	46
10.6 Conclusie	46

<b>Hoofdstuk 11. Ontbinding</b>	47
11.1 Inleiding	47
11.2 Ontbindingsgronden	47
11.3 Faillissement	48
11.4 Conclusie	49
<b>Hoofdstuk 12. Ontruiming en oplevering</b>	51
12.1 Inleiding	51
12.2 Algemeen huurrecht	51
12.3 Winkels	52
12.4 Overige bedrijfsruimte	52
12.5 (Weder) oplevering	53
12.6 Conclusie	54
<b>Hoofdstuk 13. Huurprijs(aanvang)</b>	55
13.1 Inleiding	55
13.2 Woonruimte	55
13.3 Belang hoogte aanvang huur	56
13.4 Conclusie	56
<b>Hoofdstuk 14. Huurprijs(indexering)</b>	57
14.1 Inleiding	57
14.2 Huurprijsaanpassing woonruimte	57
14.3 Conclusie	59
<b>Hoofdstuk 15. Huurprijs(herziening)</b>	61
15.1 Inleiding	61
15.2 Algemeen	61
15.3 Woonruimte	61
15.4 Winkels	62
15.5 Overige bedrijfsruimte	63
<b>Hoofdstuk 16. Onderverhuur/indeplaatsstelling</b>	65
16.1 Inleiding	65
16.2 Algemeen	65
16.3 Woonruimte	65
16.4 Winkelruimte	66
16.5 Overige bedrijfsruimte	67
16.6 Conclusie	67

<b>Hoofdstuk 17. Onderhoud</b>	69
17.1 Inleiding	69
17.2 Kleine herstellingen	69
17.3 Groot onderhoud	69
<b>Hoofdstuk 18. Renovatie/verwezenlijken bestemming</b>	71
18.1 Inleiding	71
18.2 Algemeen	71
18.3 Woonruimte	71
18.4 Winkels	72
18.5 Overige bedrijfsruimte	72
18.6 Verwezenlijking bestemmingsplan op grond van 7:310 BW	72
18.7 Conclusie	73
<b>Hoofdstuk 19. Energie/duurzaamheid</b>	75
19.1 Inleiding	75
19.2 Wonen	75
19.3 Winkels en kantoren	76
19.4 Warmtewet	76
<b>Hoofdstuk 20. Rariteitenkabinet</b>	77
20.1 Inleiding	77
20.2 Koop breekt geen huur (7:226 BW)	77
20.3 Ius tolendi (7:216 BW)	77
<b>Hoofdstuk 21. Praktijkgevallen voor Woningcorporaties</b>	79
21.1 Inleiding	79
21.2 Woonfraude	79
21.3 Medehuur	81
21.4 Overlijden huurder	82
21.5 Overlast	83
21.6 Woonbegeleiding	83
21.7 Bewindvoering	85
21.8 Airbnb	86
21.9 Schuldsanering, faillissement en moratorium	87
21.10 Uitzondering beslagverbod huurtoeslag	88
21.11 Houdbaarheidstermijn ontruimingsvonnis	89
21.12 Bijzondere contractvormen	90
<b>Jurisprudentieregister</b>	91
<b>Trefwoordenregister</b>	93

# voorwoord

## Voorwoord

Dit huurrechtcahier richt zich op een bijzondere groep gebruikers van het huurrecht, te weten de 'beslissers'. Met beslissers wordt bedoeld op personen die in de dagelijkse praktijk van doen hebben met de verhuur van onroerend goed, alle vraagstukken die daarmee samenhangen en daarin op strategisch en tactisch niveau keuzes moeten maken. Diepgaande kennis van het huurrecht op detailniveau is daarvoor niet noodzakelijk, zodat dit huurrechtcahier ook niet pretendeert een juridisch allesomvattend naslagwerk te zijn. Het huurrechtcahier heeft ten doel beslissers op efficiënte wijze van informatie te voorzien omtrent een bepaald onderwerp of een samenstel van onderwerpen. Daarmee wordt het mogelijk op strategisch en/of tactisch niveau snel en op hoofdlijnen een inschatting te kunnen maken van het probleem en de daarmee samenhangende risico's. Op deze manier scheidt het huurrechtcahier de mogelijkheid de juiste vragen te stellen aan (juridische) adviseurs in het kader van de te nemen beslissing. Gelet daarop is dit huurrechtcahier geordend naar onderwerp in plaats van naar huurrechtregime (woonruimte, bedrijfsruimte, winkelruimte). Hierbij worden steeds zoveel mogelijk praktijktips meegegeven, zonder dat overigens wordt beoogd om hierin ook op juridisch gebied uitputtend te zijn.

Eindhoven, oktober 2015





# Hoofdstuk 1.

## Regels vooraf

### 1.1 Inleiding

1. Voordat het huurrecht wordt behandeld, wordt ingegaan op een tweetal belangrijke algemene regels, die betrekking hebben op het systeem dat ten grondslag ligt aan het Burgerlijk Wetboek en die derhalve qua systematiek eveneens van toepassing zijn op het huurrecht.

### 1.2 Gelaagde structuur van het Burgerlijk Wetboek

2. Het Burgerlijk Wetboek, zoals wij dat vanaf 1992 kennen, is opgebouwd uit een tiental boeken. Het huurrecht is geregeld in boek 7, dat ziet op bijzondere overeenkomsten. In boek 7 zijn, naast het huurrecht, onder meer ook bijzondere overeenkomsten als koop, opdracht tot dienstverlening en aanneming van werk geregeld. Het betreft hier per type bijzondere overeenkomst steeds een set specifieke regels, die op dat onderwerp betrekking heeft. In boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is het algemeen verbintenissenrecht geregeld en in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt het algemeen vermogensrecht aangetroffen.
3. Hoofdregeel in het Burgerlijk Wetboek is dat bijzondere wetgeving voor algemene wetgeving gaat. De Latijnse term die voor dit begrip gehanteerd wordt, is 'lex specialis derogat legi generali'. Ten aanzien van de benoemde en bijzondere overeenkomst 'huur' is in de eerste plaats de regelgeving van boek 7 BW van toepassing. Mocht de specifieke regelgeving met betrekking tot huur in een bepaald onderwerp niet voorzien, dan wordt teruggevallen op de algemene regels van het verbintenissenrecht, zoals die in boek 6 BW zijn opgenomen. Mocht ook daarin geen oplossing voor het probleem worden gevonden, dan wordt gezocht in boek 3, het algemene vermogensrecht. Ingeval ook in het algemeen vermogensrecht geen regeling gevonden kan worden voor de oplossing van het juridische probleem, biedt het leerstuk van de 'redelijkheid en billijkheid' uitkomst. De voornamelijk in de jurisprudentie ontwikkelde regels in het kader van de redelijkheid en billijkheid, waaraan partijen in een contractuele relatie zich over en weer te houden hebben, gelden binnen het rechtssysteem van het BW als een absolute restcategorie voor de beslechting van een geschil.
4. Het systeem om steeds van een bijzondere regeling terug te vallen op een volgende, meer algemene regeling typeert de gelaagde structuur die de basis vormt van het Burgerlijk Wetboek.

### 1.3 Dwingend en semi-dwingend recht

5. Binnen ons rechtssysteem geldt contractsvrijheid. Dit betekent dat partijen die met elkaar een overeenkomst sluiten, in beginsel vrij zijn in de wijze waarop zij met elkaar contracteren. Indien er sprake is van een bijzonder te beschermen belang neemt de wetgever veelal zijn toevlucht tot het geven van nadere regelingen. Teneinde te voorkomen dat partijen dergelijke bijzondere regelingen in hun overeenkomsten uitsluiten, kwalificeert de wetgever dergelijke regelgeving als dwingend of semi-dwingend recht. Dwingend recht wil zeggen dat daarvan niet mag worden afgeweken bij een overeenkomst. Dit betekent dat, indien partijen desondanks besluiten af te wijken van de dwingendrechtelijke regel, het door partijen beoogde rechtsgevolg daaraan onthouden wordt. Er is op dat moment sprake van een contractuele regeling die nietig is. De nietigheid van een dergelijke regeling volgt uit de strijdigheid met de dwingendrechtelijke wettelijke bepaling. Een voorbeeld van een nietige bepaling wordt gevonden in artikel 3:40 lid 1 BW, waarin is bepaald:

*'een rechtshandeling die door inhoud of strekking in strijd is met de goede zeden of de openbare orde is nietig.'*

6. Voor het geval partijen bepaalde (semi-)dwingendrechtelijke bepalingen in de tussen hen te sluiten overeenkomsten uitsluiten of beperken, heeft de wetgever de 'zwakkere' partij het recht gegeven de overeenkomst te (laten) vernietigen. Een belangrijk verschil met een nietige afspraak is dat een vernietigbare afspraak in beginsel geldig is en (dus) rechtsgevolg heeft, tenzij de vernietiging wordt ingeroepen en toegewezen. Nakoming van een vernietigbare afspraak is in het verlengde daarvan niet onverschuldigd, in ieder geval niet totdat de partij aan wie dit recht is gegeven zich (in of buiten rechte) beroept op vernietiging van de overeenkomst.
7. In artikel 6:233 BW is bijvoorbeeld bepaald onder welke omstandigheden een bepaling in de gehanteerde algemene voorwaarden die onderdeel uitmaken van een overeenkomst, vernietigbaar is:

*a. indien het [beding], gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden zijn tot stand gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval, onredelijk bezwarend is voor de wederpartij;*

*b. indien de gebruiker aan de wederpartij niet een redelijke mogelijkheid heeft geboden om van de algemene voorwaarden kennis te nemen.*

8. Met andere woorden, indien er bij een huurovereenkomst sprake is van een bepaling die uitsluitend strekt ter bescherming van één der partijen c.q. onredelijk bezwarend is voor één der partijen, kan de partij ten behoeve van wie de bepaling strekt de op basis van die bepaling voorgenomen of verrichte rechtshandeling (laten) vernietigen. Dit is