

# HUURRECHT

2021

Redactie:  
Ars Aequi Libri

Ars Aequi Libri  
Nijmegen 2021

Teksten zoals geldend op 1 januari 2021

ISBN: 978-94-9319-923-1

NUR 822

© 2021 Ars Aequi Libri, Nijmegen.

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 Stichting Ars Aequi Juridische uitgeverij.

Voorzover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 j° het Besluit van 27 november 2002, *Stb.* 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp).

Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de Stichting PRO (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp) te wenden. Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) deswege geen aansprakelijkheid.

Ontwerp: Nicolette Schuurman

## BEKNOPTE INHOUDSOPGAVE

Burgerlijk Wetboek, Boek 1, artt. 88, 89 . . . . .	1
Burgerlijk Wetboek, Boek 3, artt. 17, 217, 226, 264, 265, 270. . . . .	3
Burgerlijk Wetboek, Boek 5, artt. 31, 83, 94 . . . . .	7
Burgerlijk Wetboek, Boek 6, artt. 213-279 . . . . .	9
Burgerlijk Wetboek, Boek 7, artt. 201-282, 290-310 . . . . .	25
Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, artt. 196-225 . . . . .	51
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, artt. 6, 6a, 93, 103, 108, 212, 264, 444, 444a, 475d, 505, 507, 549, 558, 826, 827 . . . . .	55
Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), artt. 5, 6, 12, 13, 15-18, 21, 30, 32 . . . . .	61
Gemeentewet, artt. 174 en 174a . . . . .	71
Woningwet . . . . .	73
Huisvestingswet 2014 . . . . .	127
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artt. 1-18f . . . . .	139
Leegstandwet . . . . .	149
Wet op de huurtoeslag. . . . .	155
Regeling huurtoeslaggrenzen 2020 . . . . .	165
Wet op het overleg huurders verhuurder . . . . .	167
Faillissementswet, artt. 35, 38a, 39, 182, 238, 305 . . . . .	171
Circulaire huurtoeslagparameters en overige bedragen woningmarkt 2020 . . . . .	173
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte . . . . .	181
Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte . . . . .	201
Besluit huurprijzen woonruimte. . . . .	223
Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen . . . . .	245
Besluit energieprestatievergoeding huur . . . . .	269
Regeling energieprestatievergoeding huur . . . . .	275
Besluit kleine herstellingen . . . . .	283
Besluit servicekosten . . . . .	285
Huurwet (oud). . . . .	287
Huurprijzenwet woonruimte (oud) . . . . .	297
Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. . . . .	311

# UITGEBREIDE INHOUDSOPGAVE

<b>Burgerlijk Wetboek, Boek 1 Personen- &amp; familierecht</b> . . . . .	1
Titel 6 Rechten en verplichtingen van echtgenoten . . . . .	1
<b>Burgerlijk Wetboek, Boek 3 Vermogensrecht in het algemeen</b> . . . . .	3
Titel 1 Algemene bepalingen . . . . .	3
Afdeling 2 Inschrijvingen betreffende registergoederen . . . . .	3
Titel 8 Vruchtgebruik . . . . .	3
Titel 9 Rechten van pand en hypotheek . . . . .	4
Afdeling 4 Recht van hypotheek . . . . .	4
Titel 11 Rechtsvordering. . . . .	6
<b>Burgerlijk Wetboek, Boek 5 Zakelijke rechten</b> . . . . .	7
Titel 3 Eigendom van onroerende zaken . . . . .	7
Titel 6 Erfdienbaarheden . . . . .	7
Titel 7 Erfpacht . . . . .	7
<b>Burgerlijk Wetboek, Boek 6 Algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht</b> . . . . .	9
Titel 5 Overeenkomsten in het algemeen. . . . .	9
Afdeling 1 Algemene bepalingen. . . . .	9
Afdeling 2 Het tot stand komen van overeenkomsten . . . . .	9
Afdeling 3 Algemene voorwaarden. . . . .	14
Afdeling 4 Rechtsgevolgen van overeenkomsten . . . . .	20
<b>Burgerlijk Wetboek, Boek 7 Bijzondere overeenkomsten</b> . . . . .	25
Titel 4 Huur . . . . .	25
Afdeling 1 Algemene bepalingen. . . . .	25
Afdeling 2 Verplichtingen van de verhuurder . . . . .	25
Afdeling 3 De verplichtingen van de huurder . . . . .	26
Afdeling 4 De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur . . . . .	28
Afdeling 5 Huur van woonruimte. . . . .	30
Onderafdeling 1 Algemeen . . . . .	30
Onderafdeling 2 Huurprijzen en andere vergoedingen. . . . .	32
Paragraaf 1 Huurprijzen . . . . .	32
Paragraaf 2 Andere vergoedingen . . . . .	36
Paragraaf 3 Slotbepalingen . . . . .	37
Onderafdeling 3 Medehuur en voortzetting van de huur . . . . .	38
Onderafdeling 4 Het eindigen van de huur. . . . .	40
Afdeling 6 Huur van bedrijfsruimte . . . . .	45
<b>Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek</b> . . . . .	51
Titel 8 Overgangsbepalingen in verband met Boek 7 . . . . .	51
<b>Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering</b> . . . . .	55
Eerste Boek De wijze van procederen voor de rechtbanken, de hoven en de Hoge Raad . . . . .	55
Eerste titel Algemene bepalingen. . . . .	55
Eerste afdeling Rechtsmacht van de Nederlandse rechter . . . . .	55
Tweede titel De vorderingsprocedure in eerste aanleg . . . . .	56
Tweede afdeling Kantonzaken . . . . .	56
Derde afdeling Relatieve bevoegdheid . . . . .	56
Tiende afdeling Incidentele vorderingen . . . . .	56
§ 2. Vrijwaring. . . . .	56
Derde titel De verzoekschriftprocedure in eerste aanleg . . . . .	57
Tweede afdeling Relatieve bevoegdheid . . . . .	57

Tweede Boek	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging van vonnissen, beschikkingen en authentieke akten . . . . .	57
Tweede titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op goederen die geen registergoederen zijn . . . . .	57
Eerste afdeling	Van executoriaal beslag op roerende zaken die geen registergoederen zijn . . . . .	57
Tweede afdeling	Van executoriaal beslag onder derden . . . . .	58
Derde titel	Van de gerechtelijke tenuitvoerlegging op onroerende zaken . . . . .	58
Eerste afdeling	Van executoriaal beslag op onroerende zaken. . . . .	58
Vierde afdeling	Van executie door een hypotheekhouder . . . . .	59
Zesde afdeling	Van gedwongen ontruiming . . . . .	59
Zesde Titel	Rechtspleging in zaken betreffende het personen- en familierecht . . . . .	59
Tweede afdeling	Rechtspleging in scheidingszaken . . . . .	59
§ 2.	Voorlopige voorzieningen . . . . .	59
§ 3.	Nevenvoorzieningen . . . . .	60
<b>Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)</b> . . . . .		<b>61</b>
Hoofdstuk II	Beginselen . . . . .	61
Hoofdstuk III	Rechten van de betrokkene. . . . .	62
Afdeling 1	Transparantie en regelingen . . . . .	62
Afdeling 2	Informatie en toegang tot persoonsgegevens . . . . .	63
Afdeling 3	Rectificatie en wissing van gegevens . . . . .	66
Afdeling 4	Recht van bezwaar en geautomatiseerde individuele besluitvorming. . . . .	67
Hoofdstuk IV	Verwerkingsverantwoordelijke en verwerker . . . . .	68
Afdeling 1	Algemene verplichtingen. . . . .	68
Afdeling 2	Persoonsgegevensbeveiliging . . . . .	69
<b>Gemeentewet</b> . . . . .		<b>71</b>
Titel III	De bevoegdheid van het gemeentebestuur . . . . .	71
Hoofdstuk XI	De bevoegdheid van de burgemeester . . . . .	71
<b>Woningwet</b> . . . . .		<b>73</b>
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen. . . . .	73
Hoofdstuk II	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik, het slopen en de welstand . . . . .	75
Afdeling 1	Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen. . . . .	75
Afdeling 1a	Kwaliteitsborging voor het bouwen. . . . .	78
Afdeling 2	De bouwverordening . . . . .	79
Afdeling 3	De welstand. . . . .	80
Hoofdstuk III	Bijzondere bepalingen . . . . .	81
Hoofdstuk IIIa	Wooncoöperaties. . . . .	84
Hoofdstuk IV	Toegelaten instellingen. . . . .	84
Afdeling 1	Algemene bepalingen. . . . .	84
Afdeling 2	Rechtsvorm en organisatie . . . . .	87
§ 1.	Rechtsvorm . . . . .	87
§ 2.	Het bestuur . . . . .	88
§ 3.	De raad van commissarissen . . . . .	91
§ 4.	De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag . . . . .	94
§ 5.	Verdere bepalingen . . . . .	96
Afdeling 3	Werkzaamheden . . . . .	96
§ 1.	Relatie met de gemeente . . . . .	96
§ 2.	Het gebied van de volkshuisvesting. . . . .	100
§ 3.	Diensten van algemeen economisch belang. . . . .	103
§ 4.	Administratieve scheiding en vermogensscheiding . . . . .	105
§ 5.	Juridische scheiding . . . . .	106
§ 6.	Verdere bepalingen . . . . .	107
Afdeling 4	Sanering en projectsteun . . . . .	111
Afdeling 5	Toezicht en bewind . . . . .	112

Afdeling 6	Algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen . . . . .	116
Afdeling 7	Overige bepalingen . . . . .	117
Hoofdstuk V	Voorziening in de woningbehoefte . . . . .	117
Afdeling 1	Onderzoek naar de volkshuisvesting . . . . .	117
Afdeling 2	Planning, programmering en verdeling . . . . .	118
Afdeling 3	Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting . . . . .	118
Afdeling 3A	Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting . . . . .	118
Afdeling 4	Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie . . . . .	118
Afdeling 4a	Stedelijke vernieuwing . . . . .	119
Afdeling 5	Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas . . . . .	119
Hoofdstuk VI	Bestuursrechtelijke handhaving . . . . .	120
Hoofdstuk VII	Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden . . . . .	121
Hoofdstuk VIII	Dwang- en strafbepalingen . . . . .	121
Hoofdstuk IX	Slot- en overgangsbepalingen . . . . .	122
<b>Huisvestingswet 2014</b>		127
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen . . . . .	127
§ 1.	Begripsbepalingen . . . . .	127
§ 2.	Toepassing bevoegdheden . . . . .	127
§ 3.	De huisvestingsverordening . . . . .	128
Hoofdstuk 2	De huisvestingsvergunning . . . . .	128
§ 1.	Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte . . . . .	128
§ 2.	Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning . . . . .	129
§ 3.	Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning . . . . .	130
Hoofdstuk 3	Aanbieding van woonruimte . . . . .	132
Hoofdstuk 4	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad . . . . .	132
§ 1.	Woonruimtevoorraadbeheer . . . . .	132
§ 1a.	Toeristische verhuur van woonruimte . . . . .	132
§ 2.	Criteria voor verlening van de vergunning . . . . .	134
§ 3.	Verlening van de vergunning . . . . .	134
§ 4.	Inschrijving splitsingsakte . . . . .	135
Hoofdstuk 5	Bovengemeentelijke voorschriften . . . . .	135
§ 1.	Huisvesting van vergunninghouders . . . . .	135
§ 2.	Huisvesting bijzondere groepen . . . . .	136
Hoofdstuk 6	Handhaving en toezicht . . . . .	136
§ 1.	Bestuursrechtelijke handhaving . . . . .	136
§ 2.	Bestuurlijke boete . . . . .	136
§ 3.	Toezicht door het Rijk . . . . .	137
Hoofdstuk 7	Wijziging van enkele wetten . . . . .	137
Hoofdstuk 8	Overgangs- en slotbepalingen . . . . .	137
<b>Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015</b>		139
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen . . . . .	139
§ 1.	Begripsomschrijvingen . . . . .	139
Hoofdstuk II	Wooncoöperaties . . . . .	141
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen . . . . .	142
§ 1.	Toelating . . . . .	142
§ 2.	Vereffening . . . . .	142
§ 3.	Het aangaan van verbindingen . . . . .	143
§ 4.	Verdere algemene bepalingen inzake toegelaten instellingen . . . . .	146
§ 5.	Bepalingen inzake de borgingsvoorziening . . . . .	146
<b>Leegstandwet</b>		149
Hoofdstuk I	Algemene bepalingen . . . . .	149
Hoofdstuk II	Leegstandverordening . . . . .	149
Hoofdstuk III	Leegstandmelding . . . . .	149

Hoofdstuk IV	Voordracht gebruiker . . . . .	149
Hoofdstuk V	Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen . . . . .	150
Hoofdstuk VI	Handhaving. . . . .	153
Hoofdstuk VIII	Overgangs- en slotbepalingen . . . . .	154
<b>Wet op de huurtoeslag. . . . .</b>		
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen. . . . .	155
§ 1.	Definities . . . . .	155
§ 2.	In aanmerking te nemen bewoningssituatie en huur . . . . .	155
Hoofdstuk 2	Het recht op huurtoeslag . . . . .	156
§ 1.	Algemeen . . . . .	156
§ 2.	Eisen aan de huurder, diens partner en de medebewoners . . . . .	156
§ 3.	Eisen aan de woning . . . . .	157
§ 4.	Eisen aan de financiële positie . . . . .	157
Hoofdstuk 3	De hoogte van de huurtoeslag . . . . .	158
§ 1.	Basishuur en normhuur. . . . .	158
§ 2.	Kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens. . . . .	159
§ 3.	Berekening van de huurtoeslag . . . . .	159
Hoofdstuk 4	Wijzigingen van omstandigheden . . . . .	160
Hoofdstuk 4A	Bijzondere bijdrage in de huurlasten . . . . .	160
Hoofdstuk 5	Aanpassing van bedragen . . . . .	160
Hoofdstuk 6	Hulp- en informatiepunten. . . . .	161
Hoofdstuk 7	Informatieplicht, verificatie, opschorting, herziening en terugvordering. . . . .	161
Hoofdstuk 8	Beperking huurtoeslagtoekenning boven de aftoppingsgrens . . . . .	161
Hoofdstuk 9	Gemeentelijk woonlastenfonds en experimenten. . . . .	161
Hoofdstuk 10	Overgangs- en slotbepalingen . . . . .	162
<b>Regeling huurtoeslaggrenzen 2021 . . . . .</b>		
<b>165</b>		
<b>Wet op het overleg huurders verhuurder . . . . .</b>		
<b>167</b>		
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen. . . . .	167
Hoofdstuk 2	Recht op informatie, overleg en advies . . . . .	168
Hoofdstuk 3	Geschillenregeling. . . . .	170
Hoofdstuk 4	Slotbepalingen . . . . .	170
<b>Faillissementswet . . . . .</b>		
<b>171</b>		
Titel I	Van faillissement. . . . .	171
Tweede afdeling	Van de gevolgen der faillietverklaring . . . . .	171
Zevende afdeling	Van de vereffening des boedels . . . . .	171
Titel II	Van surseance van betaling . . . . .	171
Eerste afdeling	Van de verlening van surseance van betaling en haar gevolgen . . . . .	171
Titel III	Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen . . . . .	172
Tweede afdeling	De gevolgen van de toepassing van de schuldsaneringsregeling. . . . .	172
<b>Circulaire huurtoeslagparameters en overige bedragen woningmarkt 2021 . . . . .</b>		
<b>173</b>		
<b>Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte . . . . .</b>		
<b>181</b>		
Hoofdstuk I	Algemeen . . . . .	181
§ 1.	Begripsomschrijvingen . . . . .	181
§ 2.	Reikwijdte. . . . .	181
Hoofdstuk II	Instelling, inrichting, samenstelling en taken van de huurcommissie. . . . .	181
§ 1.	Instelling, inrichting en samenstelling van de huurcommissie. . . . .	181
§ 2.	Taken van de huurcommissie . . . . .	184
§ 3.	Aan de Staat verschuldigde vergoeding . . . . .	185
Hoofdstuk III	Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie. . . . .	187
§ 1.	Algemeen . . . . .	187
§ 2.	Aanvangshuurprijs. . . . .	188
§ 3.	Verhoging van de huurprijs . . . . .	189

§ 4.	Verlaging van de huurprijs . . . . .	190
§ 5.	Verhoging van de huurprijs na de totstandkoming van voorzieningen, veranderingen of toevoegingen . . . . .	191
§ 6.	De in rekening te brengen huurprijs bij vermindering van het woongenot als gevolg van een gebrek . . . . .	191
§ 7.	De huurprijs en het voorschotbedrag aan kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten indien tussen partijen slechts een prijs en niet een huurprijs is overeengekomen . . . . .	191
§ 8.	De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. . . . .	192
§ 9.	Het voorschotbedrag van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter . . . . .	192
§ 9a.	De energieprestatievergoeding . . . . .	192
§ 10.	Geschillen die voortvloeien uit de Wet op het overleg huurders verhuurder . . . .	193
§ 11.	Geschillen die voortvloeien uit klachten . . . . .	193
Hoofdstuk IIIa	Bescherming van persoonsgegevens . . . . .	193
Hoofdstuk IV	Voorzittersuitspraken . . . . .	194
Hoofdstuk V	Werkwijze van de huurcommissie. . . . .	195
§ 1.	Algemene bepalingen. . . . .	195
§ 2.	De voorbereiding van de zitting . . . . .	195
§ 3.	De zitting . . . . .	196
§ 4.	De uitspraak en verdere bepalingen . . . . .	197
Hoofdstuk VI	Overgangs- en slotbepalingen . . . . .	198
<b>Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte . . . . .</b>		<b>201</b>
<b>Besluit huurprijzen woonruimte. . . . .</b>		<b>223</b>
<b>Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen . . . . .</b>		<b>245</b>
Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen. . . . .	245
Paragraaf 1	Toepassingsgebied. . . . .	245
Paragraaf 2	Begrippen . . . . .	245
Paragraaf 3	Bepaling draagkracht . . . . .	248
Paragraaf 4	Afwijkende rechten bij vreemdelingen en uitreizigers . . . . .	249
Paragraaf 5	Uitoefening rechten door minderjarigen. . . . .	250
Hoofdstuk 2	Procedure bij uitvoering door belastingdienst/toeslagen . . . . .	250
Paragraaf 1	Algemene bepalingen. . . . .	250
Paragraaf 2	Tegemoetkoming . . . . .	251
Paragraaf 3	Uitbetaling en terugvordering. . . . .	254
Paragraaf 4	Bezwaar, beroep en hoger beroep . . . . .	259
Paragraaf 5	Informatieverstrekking en informatie-uitwisseling. . . . .	259
Paragraaf 6	Bestuurlijke boete . . . . .	261
Paragraaf 7	Openbaarmaking van het besluit tot oplegging van een vergrijpboete . . . . .	262
Hoofdstuk 3	Toezicht en opsporing. . . . .	263
Hoofdstuk 4	Bijzondere bepalingen . . . . .	263
Hoofdstuk 5	Slotbepalingen . . . . .	264
<b>Besluit energieprestatievergoeding huur . . . . .</b>		<b>269</b>
<b>Regeling energieprestatievergoeding huur . . . . .</b>		<b>275</b>
<b>Besluit kleine herstellingen . . . . .</b>		<b>283</b>
<b>Besluit servicekosten . . . . .</b>		<b>285</b>
<b>Huurwet (oud) . . . . .</b>		<b>287</b>
Hoofdstuk I	Algemeen . . . . .	287
Hoofdstuk II	Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen . . . . .	287



Hoofdstuk III	Huurcommissie . . . . .	289
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de betalingsverplichting . . .	290
Hoofdstuk V	Huurbescherming . . . . .	290
Hoofdstuk VI	Vorderingen betrekkelijk tot huur en verhuur of tot huurbescherming . . . . .	292
Hoofdstuk VII	Slotbepalingen . . . . .	295
<b>Huurprijzenwet woonruimte . . . . .</b>		<b>297</b>
Hoofdstuk I	Algemeen . . . . .	297
Hoofdstuk II	Huurprijzen en overige betalingsverplichtingen . . . . .	297
Afdeling 1	Algemeen . . . . .	297
Afdeling 2	Huurprijzen en prijzen . . . . .	298
Afdeling 3	Overige betalingsverplichtingen . . . . .	300
Hoofdstuk III	Wijziging van de huurprijs . . . . .	301
Afdeling 1	Algemeen . . . . .	301
Afdeling 2	Verlaging van de in rekening te brengen huurprijs bij gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte . . . . .	302
Afdeling 3	Verhogingen of verlagingen van de huurprijs bij overeenkomst . . . . .	303
Afdeling 4	Uitspraak van de huurcommissie . . . . .	304
Hoofdstuk IIIA	Procedurale vereisten bij verzoeken aan de huurcommissie . . . . .	306
Hoofdstuk IV	Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs . . . . .	307
Hoofdstuk V	Overgangsbepalingen . . . . .	307
Hoofdstuk VI	Slotbepalingen . . . . .	309
<b>Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten. . . . .</b>		<b>311</b>