

## **HURGESCHILLEN ONTLEED**



## **HURGESCHILLEN ONTLEED**

*Het huurrecht toegankelijk gemaakt voor huurder en verhuurder*

Mr. F.C.P. Teeuw



Eburon Delft  
2009

Tekst en redactie	Mr. F.C.P. Teeuw
Omslag ontwerp	Liesbeth de Kruijf (ldekrujf@vlaardingenculture.nl)
Taalkundige adviezen	Drs. M. van Santbrink, juridische vertalingen Nederlands-Frans, Frans-Nederlands (www.juridischfrans.nl)
Redactionele adviezen	Mr. V. 't Hoen

3<sup>e</sup> gewijzigde druk september 2009  
ISBN 978 90 5972 307 8

Uitgeverij Eburon  
Postbus 2867  
2601 CW Delft  
tel.: 015-2131484 / fax: 015-2146888  
info@eburon.nl / www.eburon.nl

© 2009 Mr. F.C.P. Teeuw 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 op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

De in dit boek verstrekte informatie is ontleend aan juridische documenten, die betrouwbaar mogen worden geacht. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Er wordt niet gegarandeerd dat dit boek geen fouten bevat. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor directe- of indirecte schade als gevolg van foutieve informatie.

INHOUD

VOORWOORD.....	25
LIJST VAN AFKORTINGEN .....	26
ALGEMEEN GEDEELTE HUURRECHT .....	27
GEBREKEN AAN DE GEHURDE (WOON- EN BEDRIJFS) RUIMTE .....	28
HET VERSTREKKEN VAN HUURGENOT DOOR DE VERHUURDER AAN DE HUURDER .....	28
VERHUURDER AANSPRAKELIJK VOOR GEBREKEN .....	31
DE BEGRENZING VAN DE TERM GEBREK .....	31
EEN ONDERVERDELING VAN GEBREKEN .....	32
WELK HUURGENOT MAG DE HUURDER VERWACHTEN? .....	33
DE KERNVERPLICHTING VAN DE VERHUURDER.....	36
JURISPRUDENTIE OVER SCHENDING VAN HET HUURGENOT.....	36
PREVENTIEF ONDERHOUD AFDWINGBAAR? .....	37
SCHADE VERSUS ONDERHOUD.....	38
HUURDER HEEFT WEL RECHT OP ONDERHOUD, NIET OP VERBETERING .....	38
GEBREKEN AAN OVERGENOMEN ZAKEN VAN VORIGE HUURDER .....	40
REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID.....	44
FEITELIJKE STOORNIS EN DE GEBREKENREGELING .....	44
VERHUURDER MOET OPTREDEN TEGEN OVERLASTVEROORZAKERS.....	45
AAN HUURDER TOE TE REKENEN OMSTANDIGHEDEN .....	46
GEBREKEN EN HET ONTBREKEN VAN VERGUNNINGEN .....	47
HERSTEL GEBREKEN OP VERZOEK HUURDER .....	49
HERSTEL VAN GEBREK OP VERZOEK VAN HUURDER.....	49
GEEN HERSTELVERPLICHTING BIJ ONREDELIJK HOGE HERSTELKOSTEN .....	52
GEBREKEN VOOR REKENING VAN DE HUURDER .....	53
MOGELIJKE ACTIES VAN DE HUURDER.....	56
HERSTEL DOOR HUURDER OP KOSTEN VAN DE VERHUURDER .....	57
OPSCHORTING HUUR.....	59
OPSCHORTING HERSTELVERPLICHTING EN HUURACHTERSTAND .....	60
DE HUURDER EN HET RECHT VAN RETENTIE.....	61
TIJDELIJKE HUURVERLAGING WEGENS GEBREK AAN HET GEHURDE .....	61
HERSTEL WONING DOOR AFDELING BOUW- EN WONINGTOEZICHT .....	63
BEPALINGEN (SEMI) DWINGEND RECHT .....	64

SCHADEVERGOEDING ALS GEVOLG VAN EEN GEBREK AAN HET	
GEHURDE .....	65
AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER VOOR GEVOLGSCHADE .....	65
VERZUIM VERHUURDER ZONDER INGEBREKESTELLING.....	66
GEEN RISICOAANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER.....	66
AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER VOOR FOUTEN VAN HULPPERSONEN .....	67
VERHUURDER AANSPRAKELIJK VOOR GEVOLGSCHADE VAN DE HUURDER.....	68
PREVENTIEF ONDERHOUD .....	68
GEBREKEN BIJ AANGAAN VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	69
VERBORGEN GEBREK .....	70
DWINGEND RECHT VOOR WOONRUIMTE .....	70
ONTBINDING VAN HUUROVEREENKOMSTEN .....	72
VERSCHILLENDE ONTBINDINGSACTIES .....	72
DE ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST IN HET VERBINTENISSENRECHT .....	72
DE TOESTAND VAN VERZUIM .....	72
OP WELKE WIJZE RAAKT EEN SCHULDENAAR IN VERZUIM? .....	72
ALGEMENE EISEN AAN DE ONTBINDINGSACTIE .....	73
DE WETTELIJKE VEREISTEN VOOR ONTBINDING .....	74
DE ONTBINDING TEGENOVER DE OPZEGGING .....	75
Proportionaliteit van de gevorderde voorziening .....	76
DE TERME DE GRACE.....	78
BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	78
ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER .....	79
Inleiding .....	79
Huurachterstand .....	79
Zich niet gedragen als een goed huurder betaamt .....	82
1. Overlast.....	82
2. Handelen in strijd met overeengekomen bestemming .....	83
2.1 Het ongebruikt laten van bedrijfsruimte .....	83
2.2. Gebruik van het gehuurde voor de hennepsteelt .....	85
2.2.1. Illegaal energieverbruik voor rekening van contractant .....	85
2.2.2. Blootstelling onredelijke gevaren aan omwonenden .....	87
2.2.3. Woonbelang huurder tegenover ontbinding .....	92
2.2.4. Hennepsteelt en opstalverzekering/verhoogd risico.....	92
2.2.5. Conclusie met betrekking tot hennepsteelt.....	93
2.3. Ongebruikt laten van gehuurde en gebruiksverplichting .....	93

2.4. Verwaarlozing van het gehuurde .....	96
2.5. Onderverhuring/in gebruikgeving in strijd met het huurcontract.....	97
GEBREKEN EN DE MOGELIJKHEID VAN (BUITENGERECHTELIJKE) ONTBINDING .....	98
Wettelijke motivering buitengerechtelijke ontbinding.....	102
ONTBINDING VOLGENS ALGEMENE RECHT BLIJFT MOGELIJK.....	102
Gebrek toerekenbaar aan verhuurder ? .....	102
Ontbinding door de verhuurder is niet mogelijk.....	103
DOOR TOEDOEN OF RISICO VAN HUURDER IS HET HUURGENOT BEËINDIGD .....	104
Tijdelijke onmogelijkheid van huurgenot .....	105
Omvang schadevergoeding.....	106
BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING DOOR DE HUURDER .....	106
WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE .....	108
DE WETTELIJKE REGELING .....	108
HOOFDREGEL: TOESTEMMING VAN DE VERHUURDER IS NOODZAKELIJK.....	108
VOORAFGAANDE AAN DE WIJZINGEN IS TOESTEMMING NOODZAKELIJK .....	108
Geen toestemming nodig bij ondergeschikte wijziging .....	108
Verband met goed huurderschap.....	109
Vervangende machtiging door de rechter .....	109
Zwaarwichtige bezwaren .....	110
MAGTIGING KAN EEN VOORWAARDE OF LAST BEVATTEN .....	110
DE ZELF AANGEBRACHTTE VERANDERINGEN (ZAV) EN DE HUURPRIJS.....	111
WACHTTERMIJN ALVORENS TOT DAGVAARDEN OVER TE GAAN .....	111
OBJECTIEVE VERBETERINGEN .....	113
WIJZIGING AAN DE BUITENZIJDE VAN DE WONING .....	113
De schotelantenne wijziging aan de woning?.....	113
ONGEDAAN MAKEN GEOORLOOFDE VERANDERINGEN .....	114
VERPLICHTE TOESTEMMING DOOR VERHUURDER .....	115
VOORWAARDEN VOOR TOEWIJZEN VORDERING .....	116
VERHUURDER KAN VERANDERINGEN AAN BUITENZIJDE BEPERKEN .....	117
OVERLAST EN HUURBEËINDIGING.....	118
INLEIDING.....	118
OVERLAST EN OBJECTIEVE MAATSTAF .....	119
OVERLAST EN FEITELIJKE STOORNIS.....	119
OVERLAST EN NORMALE LEEFGELUIDEN .....	121
AFWIJKENDE LEVENSTIJL EN OVERLAST .....	121
OVERLAST EN STRAFBARE FEITEN .....	123

NOODZAKELIJKE STAPPEN BIJ CONSTATERING VAN OVERLAST .....	124
EEN GERECHTELIJKE PROCEDURE VORMT HET SLUITSTUK .....	125
OVERLAST EN DE ROL VAN UW VERHUURDER.....	125
OVERLAST ERVAREN DOOR OMWONENDEN .....	126
VOORLOPIGE VOORZIENING .....	127
Inleiding .....	127
Uitspraken over overlast  gewezen in kort geding .....	128
ONTBINDING EN ONTRUIMING IN VERBAND MET OVERLAST .....	131
BESTRIJDING OVERLAST ONDER VERBEURING VAN EEN DWANGSOM.....	132
BIJ OVERLAST IS EEN INGEBREKESTELLING NIET ZONDER MEER NODIG .....	134
OVERLAST EN OPSCHORTING VAN DE HUUR.....	135
SCHADEVERGOEDING EN OVERLAST.....	135
OVERLAST EN BURENRECHT.....	136
OVERLAST EN RENOVATIE DOOR DE VERHUURDER .....	139
NIET IEDERE VORM VAN OVERLAST HOEFT TE WORDEN VERMEDEN .....	140
SCHADE AAN HET GEHURDE GEDURENDE DE HUURPERIODE .....	141
AANSPRAKELIJKHEID VAN HURDER VOOR SCHADE ALS GEVOLG VAN BRAND.....	141
BEWIJSPOSITIE PARTIJEN VOOR SCHADE GEDURENDE DE HUURPERIODE.....	142
HUURDER AANSPRAKELIJK VOOR SCHADE AAN HET GEHURDE.....	145
RENOVATIE VAN GEHURDE RUIMTEN .....	146
DE WETTELIJKE REGELING .....	146
VERANDERINGEN DIE GEEN INVLOED OP HET WOONGENOT HEBBEN .....	149
DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN GERIEFSVERBETERINGEN VAN HET GEHURDE.....	150
SPLITSING APPARTEMENTSRECHTEN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN? .....	151
GEDOOGPLICHT VAN DE HUURDER .....	153
Werkzaamheden aan naburig pand/ gedoogplicht huurder .....	154
DE POSITIE VAN DE ONDERHUURDER .....	155
VOORSTEL TOT RENOVATIE MET VOORTZETTING HUUROVEREENKOMST .....	155
REDELIJK VOORSTEL EN HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD .....	158
GELIBERALISEERDE WONINGEN EN MIDDENSTANDSBEDRIJFSRUIMTEN .....	159
VOORTZETTING VAN DE HUUROVEREENKOMST BIJ SLOOP VAN DE HUURWONING?.....	160
CONSEQUENTIE AFWIJZEN REDELIJK VOORSTEL DOOR DE HUURDER .....	161
COMPLEXGEWIJZE RENOVATIE MET VOORTZETTING VAN DE HUUROVEREENKOMST.....	161
BEZWAARTERMIJN VAN ACHT WEKEN VOOR DE HUURDER .....	164
DE GEVOLGEN VAN AFWIJZING VAN HET VOORSTEL DOOR DE HUURDER .....	165
RENOVATIE MET BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST .....	166

MOGELIJKHEID VAN ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	166
DRINGEND NODIG HEBBEN VOOR EIGEN GEBRUIK .....	166
Huurbeëindiging in het kader van dringend eigen gebruik .....	167
NIET GEDRAGEN ALS EEN GOED HUURDER BETAAMT .....	169
VERMINDERING VAN DE HUURPRIJS ALS GEVOLG VAN DE RENOVATIE .....	169
IS DOOR RENOVATIE WIJZIGING VAN HET GEHURDE MOGELIJK? .....	169
DE WETTELIJKE REGELING IS VAN AANVULLEND RECHT .....	169
DRINGENDE WERKZAAMHEDEN ZIJN GEEN GEBREK .....	171
SCHADEPLICHTIGHEID VANWEGE RENOVATIE OF DRINGENDE WERKZAAMHEDEN? .....	172
(Verhuis)kostenvergoeding .....	173
EXECUTIEMOGELIJKHEDEN .....	175
<b>DE OPLEVERING VAN DE WONING EN DE BEDRIJFSRUIMTE .....</b>	<b>176</b>
MOET HET GEHURDE IN OORSPRONKELIJKE STAAT WORDEN TERUGGEGEVEN? .....	176
DE OPLEVERING VAN HET GEHURDE EN DE BEWIJSPOSITIE VAN PARTIJEN .....	176
DWINGEND EN REGELEND RECHT .....	176
OVERGANGSRECHT IS VAN BELANG .....	176
DE IN DE WET NEERGELEGDE VERMOEDENS VAN DE STAAT VAN HET GEHURDE .....	177
BESCHRIJVING BIJ AANVANG VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	180
DE PARTIJ DIE VAN DE BESCHRIJVING AFWIJKT DRAAGT DE BEWIJSLAST .....	181
Zonder beschrijving rust op de verhuurder een bewijslast .....	182
OPLEVERING VAN HET GEHURDE IN SLECHTE STAAT IS MOGELIJK .....	183
SCHADE DOOR SLIJTAGE OF OUDERDOM .....	183
GEOORLOOFDE WIJZIGINGEN DIENEN SOMS ONGEDAAN TE WORDEN GEMAAKT .....	183
RECHT VAN DE HUURDER OM GEOORLOOFDE WIJZIGINGEN TE VERWIJDEREN .....	184
BEPERKINGEN AAN HET WEGBREEKRECHT .....	185
DE PROCEDURE BIJ INGEBRUIKNEMING VAN HET GEHURDE .....	185
De voorinspectie van het gehuurde wegens huurbeëindiging .....	186
Zonder inspectie heeft de verhuurder recht op schadevergoeding .....	186
Als schade niet in het rapport van voorinspectie staat vermeld .....	186
De eindinspectie van het gehuurde wegens huurbeëindiging .....	187
OVERNAMEVERKLARINGEN /OVERNAMEBEDINGEN .....	187
OBJECTIEVE VERBETERINGEN AAN HET GEHURDE .....	189
DERDENBEDING MET VORIGE HUURDER OVER ACHTERGELATEN ZAKEN .....	189
BEPERKTE/CASCO VERHUUR .....	190
Casco verhuur is bij woonruimte niet mogelijk .....	190
GRONDSLAG AANSPRAKELIJKHEID HERSTELKOSTEN VAN HUURDER .....	190
VERZUIM HUURDER BIJ EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	191

DE OMVANG VAN DE SCHADEVERGOEDING .....	191
ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING VERHUURDER .....	193
RECHTSVERWERKING CLAIM.....	196
DE REGELING “KOOP BREEKT GEEN HUUR” .....	199
DE WETTELIJKE REGELING .....	199
DE BEPALING IS OP IEDERE VERVREEMDING VAN TOEPASSING .....	199
GEVOLGEN VAN DE LEVERING VAN EEN GEHURDE ZAAK .....	199
HET HUURBEDING.....	203
KOOPBEDING IN HUURCONTRACT IS NA VERKOOP UITGEWERKT .....	204
GEEN BEROEP OP HET BEGRIP “KOOP BREEKT GEEN HUUR” .....	205
EINDE VAN DE HUURPERIODE SLUIT NIET AAN OP DE DATUM VAN LEVERING.....	205
HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE DUUR.....	207
HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEPAALE TIJD .....	207
HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD .....	207
Kort overzicht van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd .....	207
ALGEMENE REGEL MET BETREKKING TOT VERLENGING VAN HUUROVEREENKOMSTEN	208
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR BEPAALDE PERIODE .....	209
Gevolgen als deze overeenkomst niet voldoet aan wettelijke eisen.....	211
Het verlengingsbeding .....	212
DE HUURDER WEIGERT HET GEHURDE TE ONTRUIMEN .....	213
Geen ontruiming mogelijk zonder vonnis van de rechter .....	214
HUUROVEREENKOMST BEPAALDE TIJD OP GROND VAN DE LEEGSTANDWET.....	214
Vergunningvereiste voor verhuring op grond van de Leegstandwet .....	215
Eisen voor verhuring op grond van Leegstandwet.....	215
Voor welke woonruimte geldt deze regeling? .....	216
Gevolgen voor een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.....	216
In de vergunning staat ook de huurprijs vermeld.....	217
CAMPUSCONTRACTEN.....	217
HUUROVEREENKOMST VAN KORTE DUUR.....	218
GEHURDE RUIMTE EIGENDOM VAN GEMEENTE EN DIE VOOR SLOOP IS BESTEMD .....	229
OVERIGE ONDERWERPEN ALGEMEEN HUURRECHT .....	233
OPZEGGING VAN KANTOREN EN OPSLAGRUIMTEN.....	233
ALGEMENE GEDEELTE VAN REGELGEVING HUURRECHT IS VAN TOEPASSING .....	234
OPZEGGING NIET NODIG (TENZIJ ...) .....	234

DE WETTELIJKE REGELING .....	234
OPZEGTERMIJN VAN MINIMAAL EEN MAAND; .....	235
(GEEN) EISEN AAN DE OPZEGGING EN OF DE ONTRUIMINGSAANZEGGING .....	236
EEN OPZEGGING GELDT NIET ALS ONTRUIMINGSAANZEGGING .....	237
ONTVANGSTTHEORIE .....	237
BEWIJSPOSITIE VAN DE VERHUURDER DIE DE OPZEGGING HEEFT VERSTUURD .....	238
WETTELIJKE ONTRUIMINGSBESCHERMING VAN TWEE MAANDEN .....	238
Uitzonderingen op de schorsing van de ontruimingsverplichting.....	239
(VOORWAARDELIJK) VERZOEK VERLENGING VAN DE ONTRUIMINGSTERMIJN.....	239
Formele vereisten behorende bij het indienen van het verzoekschrift .....	240
AFWEGING VAN BELANGEN DOOR DE RECHTER .....	241
DE MAXIMUM TERMIJN VAN VERLENGING DOOR DE RECHTER.....	241
VERLENGING VAN DE DOOR DE RECHTER TOEGEKENDE ONTRUIMINGSTERMIJN .....	241
HET VERLENGINGSVERZOEK MOET TIJDIG WORDEN INGEDIEND (VERVALTERMIJN).....	241
AFWIJZING VAN HET VERZOEK BEZORGT DE VERHUURDER EEN ONTRUIMINGSTITEL ....	242
VASTGESTELDE VERGOEDING GEDURENDE DE ONTRUIMINGSPERIODE .....	242
GEEN HOGER BEROEP TEGEN BESLISSING RECHTER MOGELIJK .....	242
BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING .....	244
HUURRECHT WOONRUIMTE .....	246
DE SERVICEKOSTENAFREKENING .....	247
DE WETTELIJKE REGELING OVER SERVICEKOSTEN .....	247
WAT ZIJN SERVICEKOSTEN.....	247
DE HUURCOMMISSIE EN HAAR ROL BIJ DE BEREKENING VAN DE SERVICEKOSTEN .....	248
GELIBERALISEERDE EN NIET-GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE.....	248
SERVICEKOSTEN OF ALL-INCONTRACTEN ZORGVERLENING ?.....	248
ZORGSERVICEKOSTEN KUNNEN NIET WORDEN GETOETST OP REDELIJKHEID.....	249
VOORWAARDE VOOR HET MOGEN BEREKENEN VAN SERVICEKOSTEN.....	251
TIJDSTIP WAAROP SERVICEKOSTEN OVEREENGEKOMEN MOETEN WORDEN.....	251
GEMEENTELIJKE BELASTINGEN ZIJN GEEN SERVICEKOSTEN .....	252
HET BESLUIT SERVICEKOSTEN GEEFT EEN INDICATIE .....	253
POSTEN DIE NIET ALS SERVICEKOSTEN MOGEN WORDEN DOORBELAST .....	253
SERVICEKOSTENBEREKENING EN TUINONDERHOUD.....	256
ALLEEN OVEREENGEKOMEN SERVICEKOSTEN KUNNEN WORDEN DOORBELAST .....	258
HET VERSCHULDIGDE VOORSCHOTBEDRAG AAN SERVICEKOSTEN .....	258
TERMIJNEN VOOR VERSTUREN SERVICEKOSTENOVERZICHT DOOR VERHUURDER .....	258
BEZWAARTERMIJN TEGEN EINDAFREKENING BIJ DE HUURCOMMISSIE .....	258

DE ALGEMENE TERMIJNWET IS OP DEZE REGELING VAN TOEPASSING .....	259
DE VERHUURDER VERSTUURT GEEN EINDAFREKENING .....	259
VERDEELSLEUTELS (VAN BELANG BIJ AFWEZIGHEID VAN APARTE METERS) .....	260
Overeengekomen verdeelsleutel .....	260
Verdeling die aansluit op werkelijke kosten .....	260
Berekening gemeenschappelijke voorzieningen in servicekosten .....	262
VERHOOGING VAN HET VOORSCHOT .....	262
SERVICEKOSTEN EN RECHTSVERWERKING .....	262
Positie verhuurder .....	262
Positie huurder .....	265
GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE .....	266
BIJ WIE MOET DE HUURDER BIJ VERKOOP VAN DE WONING AANKLOPPEN? .....	267
HUURPRIJZEN .....	268
DE AANVANGSHUURPRIJS .....	269
CONTRACTSVRIJHEID BIJ HET OVEREENKOMEN VAN DE HUURPRIJS .....	269
TOETSING HUURPRIJS BINNEN ZES MAANDEN NA AANVANG HUUROVEREENKOMST .....	269
Inleiding .....	269
Verzoek toetsing huurprijs .....	269
Toetsing niet meer mogelijk na verlenging huurovereenkomst .....	269
Toetsing van de aanvangshuurprijs is niet mogelijk .....	270
De huurcommissie past de huurprijs aan .....	270
DE RECHTER KAN DE HUURPRIJS OPGROND VAN DWALING BEOORDELEN .....	270
WETTELIJKE HUURPRIJEN KUNNEN ALTIJD WORDEN AANGETAST .....	271
DE LIBERALISATIEGREN EN DE HUURPRIJS .....	271
DE HUURDER VAN GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE .....	272
DE INGANGSDATUM VAN DE HUUROVEREENKOMST IS DE PEILDATUM .....	272
TOETSING VAN DE HUURPRIJS VIA DE WEG VAN DE AANVRAAG VAN HUURSUBSIDIE .....	272
INDEXERINGSCLAUSULES .....	273
TOETSING HUURVERHOOGING BIJ GELIBERALISEERDE WONINGEN .....	274
SCHADEPLICHTIGHEID VAN BEMIDDELINGSBUREAUS .....	275
ALL-INHUURPRIJZEN .....	277
INLEIDING .....	277
BIJ ALL-INHUURPRIJS IS GEEN WIJZIGING MOGELIJK .....	277
VERZOEK OM ALL-INHUURPRIJS TE SPLITSSEN .....	277
MOTIVATIE OM DE HUURPRIJS TE LATEN SPLITSSEN .....	278

SPLITSING VAN DE ALL-INHUURPRIJS IS NOODZAKELIJK.....	278
PERIODIEKE HUURPRIJSVERHOOGING.....	280
INLEIDING.....	280
DE WETTELIJKE REGELING VAN HUURPRIJSVERHOOGING.....	286
HUURPRIJSVERHOOGING KAN EENMAAL IN DE TWAALF MAANDEN PLAATSVINDEN.....	287
MEER DAN ÉÉN HUURVERHOOGING PER TWAALF MAANDEN IS NIET MOGELIJK.....	288
FORMELE EISEN AAN DE HUURVERHOOGING.....	289
BEZWAAR TEGEN DE HUURVERHOOGING EN TERMIJNEN.....	290
DE HUURPRIJSVERHOOGING IS SUBJECTGEBONDEN.....	293
INHALEN HUURVERHOOGING (NA HERSTEL GEBREKEN).....	293
KENBAAR MAKEN IN TE HALEN HUURVERHOOGINGEN.....	296
DE REDELIJKHEID VAN DE VOORGESTELDE HUURVERHOOGING.....	298
TOETSING VAN HUURVERHOOGINGSVOORSTEL DOOR DE HUURCOMMISSIE.....	298
INGANGSDATUM HUURPRIJSVERHOOGING.....	300
HUURPRIJSVERHOOGING EN RENOVATIE.....	301
DE WETTELIJKE REGELING.....	301
HUURVERHOOGING IN VERBAND MET RENOVATIE.....	301
HUURVERHOOGING STAAT IN VERHOUDING TOT DE GEMAAKTE KOSTEN.....	302
HUURVERHOOGING EN DE MAXIMUM HUURPRIJSGRENS.....	303
TAAK VAN HUURCOMMISSIE.....	304
DE HUURVERHOOGING MAG ALLEEN BETREKKING HEBBEN OP GERIEFSVERBETERING.....	304
VERHELPEN VAN EEN GEBREK KAN NIET TOT HUURVERHOOGING LEIDEN.....	305
TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER OVEREENGEKOMEN VERHOOGING.....	305
DE INGANGSDATUM VAN DE HUURVERHOOGING.....	306
BEZWAAR TEGEN HUURPRIJSVERHOOGING OF BEZWAAR TEGEN VOORZIENING.....	306
DE HUURDER WEIGERT DE VOORZIENING (EN DAARBIJ DE VERHOOGING).....	307
DE HUURDER WEIGERT DE VOORGESTELDE HUURVERHOOGING.....	307
REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID IN VERBAND MET RENOVATIE.....	307
TERMIJN INDIENING BEZWAAR BIJ DE HUURCOMMISSIE.....	308
GEDOOGPLICHT/REDELIJKHEID VOORSTEL.....	309
HUURPRIJS EN GEBREKEN AAN DE WONING.....	310
DE HUURCOMMISSIE KAN DE HUURPRIJS TIJDELIJK VERLAGEN.....	310
DE HUURCOMMISSIE BEOORDEELT AAN DE HAND VAN DE NULPUNTLIJSTEN.....	311
DE NULPUNTENLIJST BEPERKT ZICH NIET TOT ONDERHOUDSKLACHTEN.....	311
HUURCOMMISSIE GEEFT INZICHT IN AARD VAN HET GEBREK.....	312

VERBOD VERHOOGING HUURPRIJS BIJ AANWEZIGHEID GEBREKEN.....	312
INGANGSDATUM LAGERE HUURPRIJS.....	312
INDEXERINGSCLAUSULES.....	313
VERVAL KORTING NA OPHEFFING GEBREK.....	313
MENINGSVERSCHIL OVER HET MOMENT WANNEER DE GEBREKEN ZIJN VERHOLPEN .....	313
GEEN NULPUNTEN WEL SCHENDING WOONGENOT .....	314
DE PROCEDURE BIJ DE HUURCOMMISSIE.....	316
HET VERZOEK MOET WORDEN GEDAAN MET EEN VASTGESTELD FORMULIER.....	316
VERSCHULDIGD VOORSCHOT DOOR BEIDE PARTIJEN.....	316
KOSTEN VOOR REKENING VAN IN ONGELIJK GESTELDE PARTIJ .....	316
DE HUURCOMMISSIE BRENGT DE ANDERE PARTIJ VAN VERZOEK OP DE HOOGTE .....	316
KOSTENBEREKENING BIJ INTREKKING VERZOEK .....	317
VRIJSTELLING VAN BETALING VOORSCHOT .....	317
MAXIMALE PERIODE VAN HUURVERMINDERING (MET TERUGWERKENDE KRACHT) .....	317
KANTONRECHTER IS OOK BEVOEGD OM VAN DE VORDERING KENNIS TE NEMEN.....	317
VRIJE BEOORDELING VAN DE RECHTER OVER WAARDERING GEBREK .....	318
TIJDSTIP MELDING GEBREK BIJ DE HUURCOMMISSIE .....	318
VERSCHIL BEOORDELING DOOR KANTONRECHTER EN HUURCOMMISSIE.....	319
DE INHOUDELIJKE BEOORDELING DOOR DE HUURCOMMISSIE.....	319
HUURCOMMISSIE ALLEEN BEVOEGD TOT UITSPREKEN VAN HUURPRIJSSANCTIE .....	319
NA KEUZE PROCEDURE KAN MEN NIET MEER SWITCHEN .....	320
DE BEROEPSMOGELIJKHEID NA DE PROCEDURE BIJ DE HUURCOMMISSIE.....	321
DE INGANGSDATUM VAN DE HUUROVEREENKOMST DIENST ALS PEILDATUM .....	322
VANAF WELK MOMENT KAN DE HUURDER DE GEWIJZIGDE HUURPRIJS BETALEN?.....	322
TOETSING VAN DE HUURPRIJS VIA DE WEG VAN DE AANVRAAG VAN HUURSUBSIDIE ....	323
DE TERMIJN VAN UITSpraak DOOR DE HUURCOMMISSIE .....	324
VERLAGING HUURPRIJZEN .....	325
INLEIDING.....	325
1. Als de aanvangshuurprijs onredelijk is .....	325
2. Als het gehuurde de maximale huurprijsgrens overschrijdt.....	325
3. Variant op de toetsing van de aanvangshuurprijs .....	326
4. Als het gehuurde gebreken vertoont .....	326
AANVRAAGFORMULIER HUURVERLAGING.....	327
VORDERING VERLAGING HUUR VIA EEN DAGVAARDING BIJ DE KANTONRECHTER .....	327
MOTIVATIE HUURVERLAGING .....	328
BESLISSINGSRUIMTE VAN DE HUURCOMMISSIE OVER HUURVERLAGING .....	328

DE POSITIE VAN DE ONDERHUURDER .....	330
DEFINITIE ONDERHUUR .....	330
ONDERVERHUREN? MAG DAT? ONDERSCHIED WOONRUIMTE EN BEDRIJFSRUIMTE .....	330
BESCHERMING VAN DE ONDERHUURDER VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE .....	331
GEEN BESCHERMING VOOR DE HUURDER VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE .....	331
DE HUURDER VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WORDT BESCHERMD .....	332
RATIO ACHTER DE BESCHERMING VAN DE ONBEVOEGDE ONDERHUURDER .....	333
GEEN BESCHERMING VAN DE AFHANKELIJKE (BEDRIJFS) WONING .....	333
ONDERHUURDER BEHOORT NIET TOT DE ZIJNEN VAN DE HOOFDHUURDER .....	334
MOGELIJKHEID (ONTRUIMINGS) KORT GEDING DOOR DE HOOFDVERHUURDER .....	334
AANSPRAKELIJKHEID VAN HOOFDVERHUURDER VOOR ONBEVOEGDE ONDERHUUR .....	335
RECHTSPOSITIE VAN DE ONDERHUURDER VERSUS SAMENWONER .....	336
DE EIS VAN HET HEBBEN VAN EEN WOONVERGUNNING .....	337
ONDERVERHURING IS VAAK EEN REDEN VOOR HUURBEËINDIGING .....	338
PROPORTIONALITEIT VAN DE VORDERING .....	339
DE OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	340
DE OPZEGGINGSFORMALITEITEN .....	341
HET WETTELIJKE KADER .....	341
OPZEGGING VAN WOONRUIMTE WIJKT AF VAN ALGEMENE WETTELIJKE REGELING .....	341
VERSCHIL TUSSEN ONTBINDING EN OPZEGGING VAN EEN HUUROVEREENKOMST .....	342
DE FORMALITEITEN .....	342
Aan wie moet de opzegging worden gericht? .....	342
De medehuurder moet ook een opzegging ontvangen .....	342
Huuropzegging door contractuele medehuurder is niet altijd mogelijk .....	343
In welke vorm moet de opzegging worden gegoten? .....	343
DE OPZEGGING HEEFT NIET IN DE VEREISTE VORM PLAATSGEVONDEN .....	344
DE CONVERSIEREGEL .....	344
RECHTSGEVOLGEN VAN DE OPZEGGING DOOR DE HUURDER .....	345
DE TERMIJN VAN OPZEGGING .....	345
EEN LANGERE OPZEGTERMIJN IN HET VOORDEEL VAN DE HUURDER IS MOGELIJK .....	346
VOOR ERFGENAMEN VAN DE HUURDER GELDT EEN ANDERE REGELING .....	346
GRONDEN VAN OPZEGGING .....	346
VRAGEN NAAR REACTIE VAN DE HUURDER .....	347
DE WACHTTIJD VAN ZES WEKEN .....	347
HUURBEËINDIGING NA WEDERZIJDIG GOEDVINDEN .....	347

DE OPZEGGINGSGRONDEN .....	348
HET WETTELIJKE KADER VAN DE OPZEGGINGSGRONDEN .....	348
KORTE SAMENVATTING OPZEGGINGSGRONDEN .....	349
MEEST VOORKOMENDE BEPERKINGEN IN DE OPZEGGINGSGRONDEN.....	350
UITVOERBAARVERKLARING BIJ VOORRAAD .....	350
DE OPZEGGING OP GROND VAN DRINGEND EIGEN GEBRUIK.....	353
WETTELIJKE BASIS.....	353
DE DRINGENDHEID VAN HET EIGEN GEBRUIK VAN DE WONING.....	353
HET VEREISTE VAN DRINGENDHEID HEEFT ZELFSTANDIGE BETEKENIS .....	354
DE PROCESSUELE FUNCTIE VAN DE EIS VAN DRINGENDHEID .....	354
RUIMTEGEBREK IS VEELAL EEN DRINGENDE REDEN .....	355
DE BELANGEN VAN BEIDE PARTIJEN .....	355
Eigen toedoen door de verhuurder (ad a).....	356
Ander (woon)alternatief van de verhuurder (ad b) .....	356
Onbehoorlijke keuze van de verhuurder (ad c).....	357
Praktische of juridische beletsels (ad d).....	357
TOEKOMSTIGE OMSTANDIGHEDEN .....	357
HET BELANG VAN EEN ANDER KAN EEN REDEN ZIJN VOOR OPZEGGING .....	358
HET BELANG VAN DE VERKOOP VAN EEN VERHUURDE WONING IS NIET DRINGEND.....	359
SLOOP KAN WEL EEN REDEN VOOR DRINGEND EIGEN GEBRUIK GEVEN .....	359
FINANCIEEL BELANG KAN EEN REDEN VOOR HUROPZEGGING ZIJN .....	360
RENOVATIE ALS DRINGENDE REDEN OM DE HUUR TE BEËINDIGEN.....	363
PASSENDE WOONRUIMTE ALS HARDE EIS VOOR TOEWIJZING VAN DE VORDERING .....	371
MOET HUURDER ONDERZOEK NAAR PASSENDE WOONRUIMTE DOEN? .....	371
AFWEZIGHEID VAN PASSENDE WOONRUIMTE MOET WORDEN ONDERBOUWD .....	372
VERGOEDING AAN DE HUURDER IN HET KADER VAN HUURBEËINDIGING .....	372
REDENEN VOOR AFWIJZING VORDERING.....	373
SCHADEVERGOEDING BIJ ONTBREKEN WIL HET GEHURDE TE GEBRUIKEN .....	373
DE HUURDER STEMT NIET IN MET EEN REDELIJK AANBOD OM EEN NIEUWE HUUROVEREENKOMST AAN TE GAAN.....	374
HUURVERHOOGING NIET ZONDER MEER REDEN VAN OPZEGGING .....	374
AKKOORD KAN WORDEN AFGEDWONGEN.....	374
DEZE BEPALING IS VOORAL VAN BELANG BIJ GELIBERALISEERDE WOONRUIMTE .....	374
DE HUURPRIJS EN DE PRIJS VAN VERGELIJKBARE WOONRUIMTE TER PLAATSE.....	376
Draagkracht is voor bepaling van de huurprijs niet van belang .....	376

De door de huurder aangebrachte verbeteringen tellen niet mee .....	376
DE RECHTER MAG NIET AMBTSHALVE EEN ANDERE HUURPRIJS TOEWIJZEN .....	376
HET BESTEMMINGSPLAN EN DE BEËINDIGING VAN DE	
HUUROVEREENKOMST .....	378
NAAST OPZEGGING BESTAAT DE MOGELIJKHEID VAN ONTBINDING .....	378
DE VERHUURDER WORDT GENOOPT TOT VERWEZENLIJKING VAN DE BESTEMMING.....	378
EEN NIEUWE EIGENAAR EEN BESTEMMING TE VERWEZENLIJKEN.....	378
VERHUURDER MOET GEDURENDE DE HUURPERIODE EIGENAAR ZIJN GEWORDEN .....	379
VERSCHIL RECHT OP VERGOEDING VOOR HUURDER ONTBINDING/OPZEGGING.....	379
GEFIXEERDE SCHADELOOSSTELLING .....	380
DE REDELIJKHEID KAN DE GEFIXEERDE SCHADEVERGOEDING TERZIJDE PLAATSEN .....	380
DE OPZEGGING VAN ONDERHUURDER EN INWONENDE HUURDER .....	381
BELANGENAFWEGING BIJ OPZEGGING HUUR VAN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE .....	381
SCHADEVERGOEDING VOOR DE ONDERHUURDER VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE ...	382
HUURVERHOOGING MAG NIET OM DEZE REDEN WORDEN AFGEDWONGEN .....	382
MEDEHUURDERSCHAP .....	383
WETTELIJK MEDEHUURDERSCHAP .....	384
MEDEHUURDER OP GROND VAN DE WET .....	384
HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE MEDEHUURDER .....	384
ZELFSTANDIG RECHT VAN MEDEHUURDER .....	385
MEDEHUUR OP GROND VAN DE WET EN MEDEHUUR OP GROND VAN CONTRACT .....	385
WETTELIJK MEDEHUURDER HEEFT GEEN HUISVESTINGSVERGUNNING NODIG.....	385
GEVOLGEN VAN ECHTSCHIEDING VOOR MEDEHUURDERSCHAP .....	386
VERBODSBEPALINGEN TOT SAMENWONEN VERSUS REGELING VAN MEDEHUUR.....	386
BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST ZONDER TOESTEMMING ECHTGENOOT .....	386
OPZEGGING DOOR DE ECHTGENOOT ZONDER ONTRUIMING .....	386
MEDEHUURDERSCHAP VAN EEN ANDERE WONING DAN DE ECHTELIJKE WONING .....	387
DE REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID EN HET MEDEHUURDERSCHAP.....	387
DE REGELING IS VAN TOEPASSING OP ALLE SOORTEN WOONRUIMTEN .....	388
DE POTENTIËLE MEDEHUURDER EN HET HEBBEN VAN EEN HOOFDVERBLIJF .....	388
OPZEGGING HUUR DOOR (WETTELIJK) MEDEHUURDER NIET MOGELIJK .....	388
DE HOOFDVERBLIJFPLAATS VERSUS (ECHT) SCHEIDING .....	388
ECHTSCHIEDING EN DE POSITIE VAN DE VERTROKKEN (MEDE)HUURDER .....	389
DOOR EEN UITSpraak VAN DE RECHTER EINDIGT EEN RECHT VAN BEWONING .....	391

VORDERING TOT ONTRUIMING DOOR ÉÉN VAN DE ECHTGENOTEN .....	391
VORDERING TOT ONTRUIMING TEGEN BEIDE ECHTGENOTEN .....	391
(CONTRACTUEEL) MEDEHUURDERSCHAP .....	396
ONDERSCHIED TUSSEN DIVERSE BENAMINGEN VAN MEDEHUUR.....	396
DE POSITIE VAN TWEE CONTRACTANTEN DIE OP HET CONTRACT STAAN.....	396
Opzegging door een contractuele medehuurder.....	396
Positie van de huurder na opzegging door de medehuurder .....	397
BEIDE CONTRACTANTEN MOETEN AFZONDERLIJK OPZEGGING ONTVANGEN .....	398
WETTELIJKE MEDEHUURDER EN MEDEHUURDER OP GROND VAN ART. 7:267 BW .....	398
MEDEHUURDERSCHAP VOOR DE SAMENWONER NIET GEREgistREERDE PARTNER .....	399
SCHRIFTELIJKE VERZOEK AAN VERHUURDER (AD 1).....	399
Vordering van het medehuurderschap .....	400
De kring van personen die bij de vordering zijn betrokken .....	400
MEDEHUURDER MOET IN HET GEHURDE HOOFDVERBLIJF HEBBEN(AD 2) .....	401
GEMEENSCHAPPELIJKE DUURZAME HUISHOUDING GEDURENDE TWEE JAREN (AD 3) ....	401
DE ASPIRANT-MEDEHUURDER BIJDT VOLDOENDE FINANCIËLE WAARBORGEN (AD 4)...	406
VERKRIJGING VAN HUURDERSCHAP MAG GEEN UITGANGSPUNT ZIJN (AD 5).....	406
AFWIJZINGSGRONDEN.....	407
VERBODSBEPALINGEN TOT SAMENWONEN .....	407
UITZONDERING OP EIS TWEE JAAR GEMEENSCHAPPELIJKE HUISHOUDING .....	407
NOODZAKELIJKE ACTIES ALS ER EEN HUISVESTINGSVERGUNNING IS VEREIST .....	408
DE HUURDER EN DE MEDEHUURDER WORDEN GELIJKTIJDIG AANGESPROKEN.....	408
DE MEDEHUURDER EN DE SAMENWONER NA HET OVERLIJDEN VAN DE HUURDER.....	410
HET WETTELIJK KADER .....	410
VAN RECHTSWEGE VOORTZETTING VAN DE HUUR NA OVERLIJDEN HUURDER.....	410
VORDERING BINNEN DE TERMIJN VAN ZES MAANDEN NA OVERLIJDEN .....	410
DE EISEN OM ALS SAMENWONER DE STATUS VAN MEDEHUURDER TE KRIJGEN .....	411
HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID .....	412
DE POSITIE VAN DE ERFGENAMEN .....	413
MOGELIJKHEID ONBETAALD BLIJVEN VAN EEN GEDEELTE VAN DE HUUR .....	413
MEDEHUUR EN DE HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD .....	413
WET OP OVERLEG HUURDERS VERHUURDER.....	415
INLEIDING.....	415
WIE WORDEN BESCHOUWD ALS VERHUURDER EN ALS HUURDERSORGANISATIE? .....	415

DEZE WET GEEFT DE VOLGENDE RECHTEN AAN DE HUURDERSORGANISATIES .....	416
Ad 1 Recht op informatie.....	417
Ad 2 Recht op advies .....	417
Ad 3 Recht op instemming .....	418
GESCHILLEN TUSSEN DE HUURDER EN DE VERHUURDER .....	418
KOSTENVERGOEDING HUURDERSORGANISATIES.....	419
GESCHILLENCOMMISSIE.....	419
HUURRECHT BEDRIJFSRUIMTE .....	420
DE BEGRENZING VAN HET BEGRIP BEDRIJFSRUIMTE .....	421
INLEIDING.....	421
GEMENGDE OVEREENKOMSTEN EN DE REGELING BEDRIJFSRUIMTE.....	422
SAMENVATTING VAN DE IN ARTIKEL 7:290 BW BEDOELDE BEDRIJFSRUIMTEN .....	429
1. Een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan .....	430
2. Overeenkomst van huur en verhuur .....	431
3. De bestemming van het gehuurde.....	432
3a De niet contractueel overeengekomen bestemming.....	432
3b De contractueel overeengekomen bestemming van het gehuurde .....	434
Eigenmachtig veranderen van de bestemming is een ontbindingsgrond .....	435
HUURDER SCHIET NIET TEKORT BIJ OVEREENGEKOMEN WIJZIGING BESTEMMING .....	435
De (hoofd) huurder hoeft niet zelf de exploitatie te voeren .....	436
PUBLIEKRECHTELIJKE REGELINGEN .....	438
4. Plaatsgebonden bedrijven .....	438
4a. Kleinhandelsbedrijf/ambachtsbedrijf .....	440
4b. Hotel, cafébedrijf of restaurant .....	442
4c. Het kampeerbedrijf.....	443
5. Publiek toegankelijk lokaal .....	443
5a. Publiek toegankelijk lokaal hoeft geen besloten karakter te hebben.....	443
5b. Staat selectie van publiek aan het begrip van 7:290 BW in de weg?.....	445
WÉL 7:290 BW BEDRIJFSRUIMTEN .....	446
GEEN 7:290 BW BEDRIJFSRUIMTEN .....	447
AANHORIGHEDEN .....	449
TWEDE HUUROVEREENKOMST.....	449
AFHANKELIJKE WONING .....	449
Huurprijs van de afhankelijke woning .....	451
Onderverhuring van de afhankelijke woning.....	451
DE HUURPERIODE MET BETREKKING TOT BEDRIJFSRUIMTE.....	452

DE LENGTE VAN DE HUURPERIODE .....	452
AFWIJKING VAN DE REGELING IS MOGELIJK IN HET VOORDEEL VAN DE HUURDER .....	452
GEEN BESCHERMING BIJ HUURPERIODE KORTER DAN TWEE JAAR.....	453
DE TERMIJN VAN VIJF JAAR WORDT VAN RECHTSWEGE VERLENGD .....	455
DE OVEREENGEKOMEN PERIODE LIGT TUSSEN VIJF JAAR EN TIEN JAAR .....	456
DE HUURPERIODE VAN 10 JAAR (2 X 5 JAAR) IS EEN MINIMUMPERIODE.....	456
DE OVEREENGEKOMEN PERIODE DUURT LANGER DAN TIEN JAREN.....	457
DE VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	457
VERLENGING/BEPERKING DOOR REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID .....	458
VERNIETIGBARE RECHTSHANDELINGEN .....	459
ONVOORZIENE SITUATIES .....	460
AFWIJKING VAN DE WETTELIJKE REGELING MET RECHTERLIJKE TOESTEMMING .....	461
VERZOEK OM WETTELIJKE REGELING BUITEN TOEPASSING TE VERKLAREN .....	461
DE OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST MET BETREKKING TOT BEDRIJFSRUIMTE.....	469
DE MOGELIJKHEDEN VAN OPZEGGING OP EEN RIJTJE.....	469
Conclusie .....	470
DE FORMELE EISEN AAN DE OPZEGGING .....	470
- Bij aangetekende brief of deurwaardersexploot .....	470
- De termijn van opzegging bedraagt tenminste een jaar .....	471
- De opzegging moet een rechtsgeldige opzeggingsgrond vermelden.....	476
DE BEËINDIGINGSOVEREENKOMST .....	477
DE ZES WEKEN TERMIJN .....	478
OVEREENKOMST EINDIGT NIET VAN RECHTSWEGE.....	478
UITVOERBAAR VERKLARING BIJ VOORRAAD.....	479
DE GRONDEN VAN DE OPZEGGING .....	481
1. De bedrijfsvoering is niet geweest zoals een goed huurder betaamt.....	482
2. De verhuurder heeft het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik .....	484
2.A De uitgangspunten .....	484
2.B Inleiding .....	484
2.C Beperkende werking /afwezigheid van een belangenafweging .....	485
2.D De wachttijd van drie jaren.....	485
2.E Persoonlijk gebruik, duurzaamheid.....	488
2.E.1 Persoonlijk gebruik door natuurlijke personen .....	488
2.E.1.2 Persoonlijk gebruik door een rechtspersoon .....	489
2.E.1.3 Persoonlijk gebruik door aandeelhouders .....	490
2.E.2 Duurzaam gebruik.....	491

2.E.3. Dringendheid.....	491
2.E.4 (marginale) toetsing/ wil van de verhuurder .....	492
2.F Afwezigheid van de wil tot ingebruikneming van het gehuurde .....	494
2.G. Renovatie .....	495
3. EEN HUURBEËINDIGING OP GROND VAN EEN BELANGENAFWEGING .....	497
4. HET REDELIJK AANBOD TOT SLUITEN VAN EEN NIEUWE OVEREENKOMST .....	499
5. VERWEZENLIJKING VAN EEN OP HET VERHUURDE LIGGENDE BESTEMMING .....	500
SCHADEVERGOEDING WEGENS BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	500
HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE .....	502
UITGANGSPUNTEN VAN DE MOGELIJKHEID TOT WIJZIGING VAN DE HUURPRIJS .....	502
1. WIJZIGING HUURPRIJS BINNEN DE (EERSTE) OVEREENGEKOMEN PERIODE NIET MOGELIJK .....	502
2. WIJZIGING HUURPRIJS NA VERLENGING VAN DE HUUROVEREENKOMST .....	504
2A. Verlenging van de huurperiode door uitoefening van een optierecht .....	504
2B. Een overeengekomen verlenging en de huurprijs .....	504
2C1. Een overeengekomen huurprijs voor de tweede periode .....	505
2C2. De huurprijs na verstrijken van de eerste periode .....	506
2C3. De huurprijs na uitoefening van een optierecht.....	506
2D. Contractuele bepaling over vaststelling huurprijs door deskundigen .....	507
2E. Contractuele- en wettelijke verlenging van de huurovereenkomst.....	507
3. HUURPRIJSWIJZIGING EN DE HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEPAALENDE DUUR .....	508
TIJDSTIP VAN INSTELLEN VAN VORDERING .....	508
DOOR DE RECHTER WORDT DE HUURPRIJS VASTGESTELD.....	509
AANWIJZING VAN DESKUNDIGE DOOR DE RECHTER .....	510
De bedrijfshuuradviescommissie bij de Kamer van Koophandel .....	512
De procedure van de bedrijfshuuradviescommissie.....	512
VERGELIJKBARE BEDRIJFSRUIMTE TER PLAATSE.....	513
A. “objectieve maatstaf” .....	513
B. “ter plaatse” .....	515
B. 1. Eén verhuurder van winkels in een winkelcentrum .....	516
C. De bestemming van het gehuurde en de huurprijs .....	516
D. De omvang van het gehuurde.....	517
D.1. Verschillen in indeling.....	518
E. Wijzigingen aan het pand door de huurder.....	518
E1. Bijzondere geschiktheid voor bouwkundige wijziging .....	519
E2. Verrekenbeding in contract noodzakelijk.....	520
E3. Verbeteringen door onderhuurder/ vorige huurder.....	521

E4. Verbouwingen leiden niet tot hogere huurwaarde.....	521
E5. Objectieve verbeteringen geven aanleiding tot correcties.....	521
E6. Verbouwingen die geen invloed meer hebben op de huurwaarde.....	522
F. Renovatie/gebreken en verandering huurprijs .....	522
G. Referentieperiode .....	523
G.1. Het gehuurde zelf wordt niet in de vergelijking betrokken .....	525
G.2. Omzet geen bepalende factor.....	526
G.3. Andere verplichtingen blijven vaak buiten de vergelijking .....	526
INGANGSDATUM NIEUWE HUURPRIJS .....	527
Latere ingangsdatum huurprijs.....	529
Vertraagde ingangsdatum huurprijs .....	530
Eerdere ingangsdatum dan instelling vordering.....	530
Voorlopige voorziening .....	530
INDEXERINGSCLAUSULE .....	531
VERHUURDER VERGEET OVEREENGEKOMEN INDEXERING DOOR TE BEREKENEN .....	531
RENTEVERGOEDING .....	532
ROL VAN DE DESKUNDIGE BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN DE HUURPRIJS .....	532
AANWIJZING VAN EEN DESKUNDIGE DOOR DE RECHTER .....	533
IS ONDERLING OVERLEG OVER DE HUURPRIJS NOODZAKELIJK? .....	535
RECHTSVERWERKING VORDERING HUUR EN/OF INDEXERING .....	535
DE INDEPLAATSSTELLING .....	537
HET BEGRIP INDEPLAATSSTELLING.....	537
VERSCHIL MET DE ALGEMENE REGEL VAN CONTRACTSOVERNEMING.....	537
HET DRIEPARTIJENCONTRACT .....	538
DE WETTELIJKE REGELING VAN DE INDEPLAATSSTELLING .....	538
1. Overdracht door de huurder van het uitgeoefende bedrijf .....	539
1.1 Overname van het in het gehuurde gevoerde bedrijf? .....	539
1.2 Bedrijfsuitoefening en onderhuur .....	541
2. Of door een ander in het gehuurde uitgeoefende bedrijf.....	541
3. Kan de huurder vorderen.....	542
4. Machtiging wordt om die derde in zijn plaats te stellen .....	542
ONTBINDING OVEREENKOMST EN VERZOEK INDEPLAATSSTELLING LOPEN GELIJK.....	543
VERZOEK TOT INDEPLAATSSTELLING DOOR CURATOR .....	544
ZWAARWICHTIG BELANG .....	544
DE ASPIRANT-HUURDER BIEDT VOLDOENDE WAARBORGEN .....	546
INDEPLAATSSTELLING EN DE WET BIBOB .....	547
CONSEQUENTIE VOOR DE HUUROVEREENKOMST .....	549

VOORLOPIGE VOORZIENING .....	551
BEDINGEN IN HET CONTRACT DIE OVERDRACHT VAN HET BEDRIJF BEPERKEN .....	551
AFWEGING VAN BELANGEN DOOR DE RECHTER .....	552
VOORWAARDE EN LAST .....	555
GEEN BEROEP OP ARTIKEL 7:307 BW NODIG.....	556
<b>INTRODUCTIE INCASSO VAN HUURVORDERINGEN .....</b>	<b>557</b>
INLEIDING.....	557
BETWISTE/ONBETWISTE INCASSO'S .....	557
OVERWEGING ONTRUIMINGSPROCEDURE INCASSOPROCEDURE.....	559
DE AANMANING .....	561
HOE WORDT VOORKOMEN DAT DE HOOFDSOM MET INCASSOKOSTEN WORDT BELAST ..	562
DE BEREKENDE INCASSOKOSTEN DOOR DE DEURWAARDER .....	565
DE DOOR DE DEURWAARDER BEREKENDE PROVISIEKOSTEN.....	565
DE AMBTELIJKE- EN INCASSOPRAKTIJK VAN DE DEURWAARDER .....	567
<b>BEKNOPTE HANDLEIDING PROCEDEREN .....</b>	<b>570</b>
INLEIDING.....	570
DE COMPETENTIE VAN DE RECHTBANK, SECTOR KANTON .....	571
BEKNOPT OVERZICHT VAN DE MOGELIJKE PROCESSTAPPEN IN EEN PROCEDURE .....	572
DE (INLEIDENDE) DAGVAARDING .....	574
DE JUISTE PROCESPARTIJ DIENT TE WORDEN GEDAGVAARD .....	574
AANTAL EXEMPLAREN VAN DE DAGVAARDING NAAR DE DEURWAARDER .....	577
AANBRENGEN VAN DE DAGVAARDING .....	578
DE EERSTE ZITTINGSDAG .....	579
ALS U VAN MENING BENT DAT DE RECHTER NIET BEVOEGD IS .....	582
DE CONCLUSIE VAN ANTWOORD VAN GEDAAGDE .....	582
WIJZIGING EIS.....	583
DE VERDERE GANG VAN DE PROCEDURE NA ANTWOORD .....	583
COMPARITIE VAN PARTIJEN.....	583
Na de comparitie van partijen .....	588
CONCLUSIE VAN REPLIEK.....	588
CONCLUSIE VAN DUPLIEK .....	588
HET BEWIJS .....	589
1. DE ROL VAN GETUIGEN IN EEN CIVIELE PROCEDURE .....	589
Het getuigenverhoor.....	590
Rechten en de plichten van de getuige.....	592
De zitting.....	594

Het stellen van vragen.....	595
2. DE ROL VAN DE DESKUNDIGE IN HET KADER VAN DE BEWIJSVOERING.....	597
DE GERECHTELIJKE PLAATSOPNEMING ( DESCENTE ) .....	599
HET VONNIS.....	599
Het tussenvonnis .....	600
Het eindvonnis .....	600
BEGRIPPENLIJST .....	602
INDEX.....	623
BIJLAGE.....	631
VOORBEELDDAGVAARDING .....	631
BRONVERMELDING.....	638

## VOORWOORD

Ondergetekende is meer dan tien jaar als jurist werkzaam in de juridische dienstverlening. De hoofdstukindeling kon daardoor tot stand komen aan de hand van ervaringen uit de praktijk.

Dit boek is de weerslag van de door mij in het leven geroepen website: *Huurgeschil.nl*. Deze website is al enige jaren actief. Het gebruik van het materiaal op de website van *Huurgeschil.nl* in combinatie met de informatie in dit boek beveel ik u van harte aan. De combinatie tussen de informatie op de website en de informatie in het boek is uniek. Op *Huurgeschil.nl* staan nu al vele uitspraken integraal weergegeven. Voorts kunt u alle aangehaalde wetsartikelen integraal op de website bekijken. Ik adviseer u dan ook de integrale versie van de uitspraken op de website te bekijken als een en ander u niet duidelijk is. Vaak wordt een situatie pas goed duidelijk door een uitspraak in zijn geheel te lezen. De website wordt bovendien zoveel mogelijk van nieuwe uitspraken voorzien.

Mocht u suggesties hebben ter verbetering van de inhoud van dit boek, dan wordt u uitdrukkelijk uitgenodigd uw wijzigingen te sturen naar mijn e-mailadres ([mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl](mailto:mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl)) onder vermelding van “voorgestelde wijzigingen”.

Mr. F.C.P. Teeuw

**Lijst van afkortingen**

BW	Burgerlijk Wetboek
EVRM	Europees verdrag voor de rechten van de mens
FW	Faillissementswet
HC	Huurcommissie
HPW	Huurprijzenwet
HR	De Hoge Raad der Nederlanden
Huurgeschil.nl	<a href="http://www.huurgeschil.nl">www.huurgeschil.nl</a> , website over het huurrecht
Jo, Juncto	In verband met
KG	Kort geding
Ktg	Kantongerecht (rechtbank, sector kanton)
LW	Leegstandwet
LJN nummer	Nummer waarmee uitspraken op <a href="http://Rechtspraak.nl">Rechtspraak.nl</a> zijn te vinden
M.nt	Met noot (een toevoeging bij een uitspraak van de Hoge Raad)
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
Prg	De Praktijkgids
Rb	De Rechtbank
RO	Wet op de Rechterlijke Organisatie
RV	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
WR	Wr,Tijdschrift voor Huurrecht
UHW	Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte
Wohv	Wet op het overleg huurders verhuurder