

Inhoud

I	Inleiding	II
1.1	Wat is huur?	11
1.2	Wat kun je huren? Tabel overzicht huurobjecten	12
1.3	(Semi)dwingend recht	15
1.3.1	Regelend recht (of aanvullend recht)	15
1.3.2	Semidwingend recht	16
1.3.3	Dwingend recht	17
1.4	Ontstaan huurovereenkomst	19
2	Algemene bepalingen van het huurrecht	21
2.1	Verplichtingen verhuurder	21
2.2	Verplichtingen huurder	22
2.3	Het begrip gebrek	24
2.3.1	Objectivering	25
2.3.2	Toerekening huurder	26
2.3.3	Feitelijke stoornis	29
2.3.4	Bewering van recht zonder feitelijke stoornis	29
2.4	Aanspraken huurder op grond van gebrek	30
2.4.1	De herstelverplichting	30
2.4.2	Huurprijsvermindering (artikel 7:207 BW)	33
2.4.3	Schadevergoeding	35
2.4.4	Wetenschap verhuurder	37
2.5	Bijzondere bepalingen	39
2.5.1	Koop breekt geen huur	39
2.5.2	Tenietgaan gehuurde	41
2.5.3	Onderverhuur	42
2.6	Einde huurovereenkomst	43
2.6.1	Afloop van de bepaalde tijd/door opzegging	43
2.6.2	Beëindiging door beide partijen	43
2.6.3	Ontbinding	44
2.6.4	Opzegging	45
2.6.5	Overlijden huurder	46

2.7	Wijzigingen aan het gehuurde en het wegbreekrecht	47
2.8	Oplevering	49
2.9	Onderhoud en renovatie	50
2.9.1	Dringende werkzaamheden	51
2.9.2	Renovatie	52
2.10	Procederen in het huurrecht bij de rechter	55
2.10.1	Absolute bevoegdheid	55
2.10.2	Relatieve bevoegdheid	55
2.10.3	Dagvaarding of verzoekschrift	56
2.11	Vragen	57
3	Woonruimte	61
3.1	Wat is woonruimte?	61
3.1.1	Zelfstandig/onzelfstandig	63
3.1.2	Serviceflats	63
3.2	Duur van de huurovereenkomst	65
3.2.1	Onbepaalde tijd	65
3.2.2	Bepaalde tijd	65
3.2.3	Overeenkomst naar haar aard voor korte duur	65
3.3	Einde huurovereenkomst	66
3.3.1	Beëindiging met wederzijds goedvinden	67
3.3.2	Ontbinding door de rechter	67
3.3.3	Opzegging	69
3.3.4	Opzegging door de huurder	70
3.3.5	Opzegging door de verhuurder	70
3.4	Opzeggingsgronden	73
3.4.1	Slecht huurderschap	73
3.4.2	Tussenhuur	74
3.4.3	Dringend eigen gebruik	76
3.4.4	Campusovereenkomst	82
3.4.5	Weigeren redelijk aanbod aangaan nieuwe huurovereenkomst	83
3.4.6	Verwezenlijken bestemmingsplan	85
3.4.7	Hospitaverhuur	85
3.5	Leegstandwet	86
3.6	Verhuis- en inrichtingskosten	87
3.7	Onderverhuur	88
3.7.1	Onderhuurbescherming zelfstandige woning	89
3.7.2	Onderhuurbescherming onzelfstandige woonruimte	90

3.8	Medehuur	91
3.8.1	Medebewoner	93
3.8.2	Medehuur en familie	94
3.9	Woningruil	95
3.10	Overlijden huurder	96
3.10.1	Medehuurder	96
3.10.2	Geen medehuurder, wel duurzame gemeenschappelijke huishouding	96
3.10.3	Geen medehuurdert/achterblijvers die willen voortzetten	97
3.11	Coöptatierecht	97
3.12	Antikraak (bruikleenovereenkomst)	98
3.13	Vragen	99
4	Huurprijzen woonruimte	101
4.1	Inleiding	101
4.2	Huurprijsliberalisatie	102
4.3	Woningwaarderingssstelsel	104
4.3.1	Toetsing aanvangshuurprijs	105
4.4	Huurprijswijziging	107
4.4.1	Huurprijsverhoging	107
4.4.2	Huurprijsverlaging niet-geliberaliseerde woonruimte	115
4.5	All-inhuur	117
4.6	Onderhoudsgebreken	118
4.6.1	Procedure voor huurprijsverlaging op grond van onderhoudsgebreken	119
4.6.2	Categorieën gebreken	120
4.7	Huurcommissie en rechtbank, kantonrechter	122
4.7.1	Huurcommissie	122
4.7.2	Rechtbank, kamer voor kantonzaken	123
4.8	Serviceflats	124
4.9	Woningverbetering	124
4.10	Servicekosten	125
4.10.1	Algemeen	125
4.10.2	Fondsvorming bij woonruimte	127
4.10.3	Procedures	127
4.11	Onredelijke bedingen	128
4.12	Vragen	128

5	290-bedrijfsruimte	131
5.1	Definitie 290-bedrijfsruimte	131
5.2	Termijnbescherming	134
5.2.1	Huurdersoptie	135
5.3	Opzegging	136
5.3.1	Wanneer kun je opzeggen?	136
5.3.2	Wat zijn de gevolgen van opzegging?	137
5.3.3	Hoe moet je opzeggen?	137
5.4	Opzeggingsgronden	137
5.4.1	Slecht huurderschap	139
5.4.2	Dringend eigen gebruik	139
5.4.3	Weigering redelijk aanbod	143
5.4.4	Verwezenlijken bestemmingsplan	144
5.4.5	Belangenafweging	144
5.5	Huurprijzen	145
5.5.1	Moment van huurprijsaanpassing	145
5.5.2	Verbeteringen	146
5.5.3	Ingangsdatum nieuwe huurprijs	146
5.5.4	Deskundigenadvies	147
5.6	Indeplaatsstelling	148
5.7	Afwijkende bedingen	151
5.8	Huurovereenkomst korter dan twee jaar	152
5.9	Vergoedingen bij beëindiging	152
5.9.1	Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	152
5.9.2	Vergoeding goodwill	153
5.9.3	Vergoeding in verband met afbraak met het oog op het algemeen belang	154
5.9.4	Vergoeding in verband met ontbinding wegens verwezenlijking bestemmingsplan	155
5.10	Vragen	155
6	230a-ruimte	159
6.1	230a-ruimte	159
6.2	Ontruimingsbescherming	160
6.2.1	Aanzegging ontruiming	161
6.2.2	Schorsing van de ontruimingsverplichting	161
6.3	Voortzetting gebruik gehuurde	163
6.4	Vragen	164

Trefwoordenregister	167
----------------------------	------------