



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

## Practice Note 'Specifieke bewijsregels voor huurovereenkomsten' [Bijgewerkt tot 1 september 2022]

Peletier, M.E.M.G.

### Citation

Peletier, M. E. M. G. (2022). Practice Note 'Specifieke bewijsregels voor huurovereenkomsten': [Bijgewerkt tot 1 september 2022]. In *Opmaat Huurrecht*. Den Haag: Sdu. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3513256>

Version: Not Applicable (or Unknown)

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3513256>

**Note:** To cite this publication please use the final published version (if applicable).

## Specifieke bewijsregels voor huurovereenkomsten

Voor de huurovereenkomst zijn, behalve de algemene regels van bewijsrecht, ook specifieke bewijsregels van belang. In dit verband valt allereerst te wijzen op bewijsvermoedens die voortvloeien uit de wet. Daarnaast heeft de Hoge Raad in zijn jurisprudentie een aantal specifiek voor huurovereenkomsten geldende bewijsregels geformuleerd. Op deze uit wet en jurisprudentie volgende bewijsregels zal hierna nader worden ingegaan. Tevens zal aandacht worden besteed aan (andere) bewijsperikelen die zich in de praktijk van huur en verhuur regelmatig voordoen of daarvoor van belang kunnen zijn.

Bijgewerkt tot 1 september 2022

### Inleiding

Wettelijke bewijsvermoedens Wettelijke bewijsvermoedens zijn door de wetgever verspreid over titel 4 van Boek 7, hierna: de huurtitel, opgenomen. Het gros bevindt zich in de afdelingen 1 tot en met 4, dat plaats biedt aan de algemene bepalingen die van toepassing zijn op alle typen huurovereenkomsten. Zie de hierna te bespreken bewijsvermoedens van artikel 7:218 lid 2 en 3, 220 lid 3, 224 lid 2 en 230 BW. Daarnaast komen wettelijke bewijsvermoedens voor in het woonruinrecht. Zie hierna te bespreken bewijsvermoedens van artikel 7:276 lid 2 BW. Ten slotte bevat ook het 290-bedrijfsruinrecht een aantal wettelijke bewijsvermoedens. Zie de hierna te bespreken artikelen 7:299 lid 2 en 309 lid 3 BW.

### Bewijsvermoedens in verband met aansprakelijkheid huurder voor schade aan het gehuurde

De huurder is jegens de verhuurder aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een aan de huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Deze regel vloeit reeds voort uit het algemene verbintenissenrecht – zie artikel 6:74 BW e.v. – maar wordt nog eens herhaald in het eerste lid van artikel 7:218 BW. Of is voldaan aan de in die bepaling genoemde vereisten voor aansprakelijkheid dient dan ook in eerste instantie aan de hand van het algemene verbintenissenrecht te worden bepaald. Daarnaast komt uiteraard betekenis toe aan de bepalingen van afdeling 3 van de huurtitel met betrekking tot de verplichtingen van de huurder en aan eventuele uit de huurovereenkomst voortvloeiende specifieke huurdersverplichtingen. Denk aan de verplichting van de huurder om zich ten aanzien van het gebruik van de verhuurde zaak als een goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW), aan verplichtingen die samenhangen met het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde (art. 7:215 en 216 BW) en aan onderhoudsverplichtingen van de huurder (zie art. 7:217 BW). Zie hierover nader het onderwerp Schade voor rekening huurder. Ten aanzien van al deze elementen zal de verhuurder conform de hoofdregel van artikel 149 en 150 Rv feiten dienen te stellen, en zo nodig dienen te bewijzen, wil hij de huurder met succes aansprakelijk kunnen houden. In verband daarmee zijn in artikel 7:218 BW twee bewijsvermoedens geformuleerd, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de bewijspositie van de verhuurder. Zie het tweede respectievelijk derde lid van die bepaling. Het bewijsvermoeden van het derde lid van artikel 7:218 BW hangt samen met artikel 7:224 lid 2 BW en het in die bepaling in het kader van de Opleveringsplicht van de huurderopleveringsplicht van de huurder opgenomen bewijsvermoeden.

### Bewijsvermoeden art. 7:218 lid 2 BW

Op grond van artikel 7:218 lid 2 BW wordt *alle* schade aan de verhuurde zaak vermoed door het in artikel 7:218 lid 1 BW bedoelde toerekenbaar tekortschieten van de huurder te zijn ontstaan. De wetgever heeft dit redelijk geacht omdat de huurder in de regel veel beter dan de huurder in staat is om na te gaan door welke oorzaak schade aan het gehuurde is ontstaan (zie *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 29). Volgens Asser-Rossel & Heisterkamp 7II 2021/97 brengt een letterlijke lezing van artikel 7:218 lid 2 BW mee dat het bewijsvermoeden niet alleen ziet op het causaal verband tussen wanprestatie en schade, maar ook op het toerekenbaar tekortschieten zelf. In deze zin ook: hof Amsterdam 10 augustus 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2430, *WR* 2021/167, m.nt. J.J. van Dijk. Anders: hof Den Bosch 5 oktober 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:3014, dat er van uitgaat dat het bewijsvermoeden alleen het causaal verband tussen schade en toerekenbaar tekortschieten betreft. Het staat de huurder uiteraard vrij om Tegenbewijstegenbewijs te leveren. Aan de in potentie verstrekkende gevolgen van toepassing van het bewijsvermoeden doet dat echter niet af. De wet kent dan ook twee uitzonderingen: het bewijsvermoeden heeft géén betrekking op brandschade en, in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, ook niet op schade aan de buitenzijde van het gehuurde. In dergelijke gevallen dient de verhuurder dus, overeenkomstig de gewone regels van artikel 149 en 150 Rv, feiten te stellen, en bij betwisting te bewijzen, ter onderbouwing van het causaal verband tussen het tekortschieten en de schade. Zie voor toepassingen van artikel 7:218 lid 2 BW onder meer: hof Arnhem-Leeuwarden 14 mei 2019 (tussenarrest waarin bewijsopdracht wordt verstrekt op basis van bewijsvermoedens art. 7:218 BW); hof Den Bosch 22 mei 2018, (gerechtshof acht bewijsvermoeden ontzenuwd; schade is ontstaan door tekortschieten verhuurder in onderhoudsplicht); hof Amsterdam 15 februari 2011, ECLI:NL:GHSHE:2019:3600 en hof Den Bosch 1 oktober 2019 (toepassing uitzondering brandschade; het cassatieberoep tegen deze uitspraak werd met toepassing van art. 81 RO verworpen in HR 12 februari 2021, ECLI:NL:HR:2021:220). Hof Den Bosch 29 september 2006 (toepassing uitzondering schade aan buitenzijde gebouwde onroerende zaak). Artikel 7:218 BW is van aanvullend recht; partijen kunnen dus (ook ten aanzien van het bepaalde in lid 2) een andersluidende regeling overeenkomen.

## **Bewijsvermoeden art. 7:218 lid 3 BW en bewijsvermoeden art. 7:224 lid 2, slot, BW**

Het tweede vermoeden van artikel 7:218 BW houdt verband met het bewijs van het ontstaan van de schade gedurende de huurtijd. In verband daarmee bepaalt artikel 7:218 lid 3 BW dat de huurder wordt vermoed het gehuurde in *onbeschadigde* staat te hebben ontvangen. Dit impliceert dat alle schade aan de verhuurde zaak moet worden gedacht tijdens de huurtijd te zijn ontstaan. Ook de reikwijdte van dit bewijsvermoeden is door de wetgever echter (aanzienlijk) beperkt: het bewijsvermoeden geldt namelijk 'onverminderd het bepaalde in artikel 7:224 lid 2 BW'. Artikel 7:224 BW geeft een regeling met betrekking tot de opleveringsplicht van de verhuurder; zie over die verplichting nader: Oplevering bij einde van de huur. Artikel 7:224 lid 2 BW koppelt de Opleveringsplicht van de huurderopleveringsplicht van de huurder bij het einde van de huur aan het al dan niet tussen partijen opgemaakt zijn van een beschrijving van het gehuurde. Is zo'n beschrijving aanwezig, dan dient de huurder bij wijze van hoofdregel op te leveren conform de beschrijving. Uit die beschrijving kan blijken – anders dan het bewijsvermoeden (art. 7:218 lid 3 BW) tot uitgangspunt neemt – dat de huurder het gehuurde *niet* in onbeschadigde staat heeft ontvangen. Is geen beschrijving aanwezig dan bepaalt artikel 7:224 lid 2, slot, BW, dat de huurder wordt vermoed het gehuurde te hebben ontvangen in de staat zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst. Toepassing van deze laatste (pas in het allerlaatste stadium van het wetgevingsproces opgenomen) regel staat haaks op het uitgangspunt van artikel 7:218 lid 3 BW. Het bewijsvermoeden van artikel 7:224 lid 2, slot, BW derogeert dan ook aan het bewijsvermoeden van artikel 7:218 lid 3 BW (vgl. *Kamerstukken I* 2001/02, 26089, 26090 en 26932, nr. 162, p. 42-43). Omdat de regel van artikel 7:224 lid 2, slot, BW zelf óók het karakter heeft van een bewijsvermoeden, geldt wel dat de verhuurder kan volstaan met het leveren van Tegenbewijstegenbewijs. Voldoende is derhalve dat feiten en omstandigheden worden gesteld waarmee het wettelijke vermoeden kan worden ontzenuwd. Zie voor een toepassing van het bewijsvermoeden van artikel 7:218 lid 3 BW, in relatie tot het bewijsvermoeden van artikel 7:224 lid 2 BW: hof Den Haag 16 november 2010, *WR* 2011/29 m.nt. C.L.J.M de Waal. Zie tevens: hof Den Bosch 5 november 2019, *JHV* 2019/34 m.nt. R. Goeman. Op grond van artikel 7:242 lid 2 BW heeft artikel 7:224 lid 3 BW een *semi-dwingend* karakter bij huur van woonruimte; van deze bepaling kan dus niet ten nadele van de huurder van woonruimte worden afgeweken.

## **Bewijsvermoeden ter zake instemming met voorstel complexgewijze renovatie**

De huurder heeft een gedoogplicht ten aanzien van een door de verhuurder uit te voeren Renovatierenovatie van het gehuurde. Deze verplichting wordt in artikel 7:220 BW nader uitgewerkt. In de wettelijke regeling vormt het schriftelijke renovatievoorstel van verhuurder aan huurder het vertrekpunt. Een dergelijk voorstel dient, gelet op de bij de renovatie betrokken belangen van verhuurder, huurder en eventuele onderhuurders 'redelijk' te zijn. Zie artikel 7:220 lid 2 BW, waarover nader het onderwerp Renovatie. Komt het tot een procedure met als inzet de nakoming van de gedoogplicht van de huurder, dan dient de verhuurder conform de hoofdregel van artikel 149 en 150 Rv feiten en omstandigheden te stellen die kunnen leiden tot het oordeel dat het voorstel inderdaad 'redelijk' is. Bij Complexgewijze renovatiecomplexgewijze renovatie komt de wetgever de verhuurder in dit verband tegemoet met een bewijsvermoeden en een daarmee samenhangende procesregeling (zie art. 7:220 lid 3 BW). Een renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel (art. 7:220 lid 3 BW). In een dergelijke procedure zal de huurder die niet heeft ingestemd met het renovatievoorstel Tegenbewijstegenbewijs kunnen leveren. Daartoe zal de huurder feiten en omstandigheden dienen te stellen die het vermoeden dat het voorstel redelijk is kunnen ontzenuwen. Wordt de norm van het bewijsvermoeden van artikel 7:220 lid 3 BW *niet* gehaald en heeft dus minder dan 70% van de huurders ingestemd met het renovatievoorstel van de verhuurder, dan kan de verhuurder niet profiteren van de in artikel 7:220 lid 3 BW neergelegde regeling. Dat betekent dat het aan de verhuurder is om in rechte nakoming van de gedoogplicht van de huurders van het complex af te dwingen, terwijl een dergelijke procedure wordt beheerst door de gewone bewijsrechtelijke regels van artikel 149 en 150 Rv. Vergelijk in dit verband hof Amsterdam 26 mei 2015, waarin reeds een procedure aanhangig was gemaakt door een huurder die niet instemde met het renovatievoorstel van de verhuurder. Omdat de 70%-norm van artikel 7:220 lid 3 BW niet werd gehaald, paste de rechter in eerste aanleg de gewone bewijsregels toe, hetgeen in appel door het gerechtshof werd onderschreven. Artikel 7:220 BW betreft aanvullend recht voor alle typen huurovereenkomsten.

## **Bewijsvermoeden bij stilziggende voortzetting van geëindigde huur**

Op grond van artikel 7:228 BW eindigt een voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst wanneer die tijd is verstreken, zonder dat daartoe een opzegging is vereist. In de praktijk komt het regelmatig voor dat het gebruik na het verstrijken van de huurtijd met instemming van de verhuurder wordt voortgezet zonder daartoe een uitdrukkelijke overeenkomst is gesloten. Zie hierover nader het onderwerp Einde van rechtswege. Met name met het oog op die situatie is in artikel 7:230 BW een bewijsvermoeden geformuleerd met de strekking dat het aldus voortgezette gebruik de overeenkomst voor onbepaalde tijd doet verlengen, tenzij van een andere partijbedoeling blijkt. Het maakt daarbij niet uit voor welke periode de huurovereenkomst is aangegaan. De tekst van artikel 7:230 BW laat ook ruimte voor toepassing van het bewijsvermoeden in een situatie waarin de huur door de verhuurder is *opgezegd* of *ontbonden*. Met het aannemen van instemming van de verhuurder met het voortgezette gebruik dient in zo'n geval echter terughoudendheid te worden betracht (vgl. *Kamerstukken II* 1999/00, 26089, nr. 6, p. 36). In elk geval geldt dat voor beantwoording van de vraag of de instemming moet worden geacht betrekking te hebben op het voor *onbepaalde* tijd voortzetten van de huur. De verhuurder mag immers worden verondersteld niet voor niets te hebben opgezegd of ontbonden.

Zie voor een voorbeeld waarin de rechter uit de partijbedoeling afleidde dat het voortgezette gebruik slechts voor bepaalde tijd was beoogd: hof Den Bosch 15 januari 2019, *JHV* 2019/5, ECLI:NL:GHSHE:2019:89, *WR* 2019/32 m.nt. P.G.A. van der Sanden. Uit de houding van de verhuurder kan evenwel anders blijken. Zie voor een voorbeeld waarin het bewijsvermoeden werd toegepast in een situatie waarin het gebruik van een 290-bedrijfsruimte na ontbinding van de huurovereenkomst werd voortgezet: hof Amsterdam 1 november 2011.

Op grond van artikel 7:242 lid 2 BW heeft artikel 7:230 BW een *semi-dwingend* karakter bij huur van *woonruimte*. In het woonruimte-recht is voor artikel 7:230 BW evenwel geen grote rol weggelegd. Voor zover de huur voor bepaalde tijd wordt aangegaan, geldt als hoofdregel dat de huur niet eindigt door tijdsverloop maar door opzegging (art. 7:271 lid 1 BW), terwijl de huur bij opzegging door de verhuurder eerst eindigt na tussenkomst van de rechter (art. 7:272 BW). Voor het 290-bedrijfsruimte-recht geldt min of meer hetzelfde. In dit verband valt te wijzen op artikel 7:301 lid 2 BW dat een eigen regeling kent voor voortgezet gebruik na een geëindigde huur voor bepaalde tijd – te weten: omzetting naar een overeenkomst voor de duur van vijf jaar – en op artikel 7:295 lid 1 BW op grond waarvan de huur bij opzegging door de verhuurder eerst eindigt na tussenkomst door de rechter. In dit verband valt er ten slotte op te wijzen dat ook de regeling van huurovereenkomsten waarop artikel 7:230a BW van toepassing is, een eigen regeling kent voor voortgezet gebruik van de huurder na het einde van de huurovereenkomst: de verhuurder die heeft opgezegd, dient het voortgezet gebruik te gedogen totdat door de rechter op het verzoek van de huurder om een tijdstip voor de ontruiming vast te stellen is beslist (art. 7:230a lid 3 jo. lid 1 BW). Zie over de verhouding tussen artikel 7:230 en 7:271 lid 1 BW: rb. Amsterdam (Vzr.) 16 september 2019.

### **Bewijsvermoeden in verband met niet-gerealiseerd eigen gebruik**

Zowel een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte als een huurovereenkomst met betrekking tot 290-bedrijfsruimte kan door de verhuurder worden opgezegd op grond van dringend eigen gebruik. Zie voor woonruimte artikel 7:274 lid 1 sub c BW en voor 290-bedrijfsruimte artikel 7:296 lid 1 sub b en lid 2 BW, waarover nader de onderwerpen Opzeggingsgronden woonruimte en Opzeggingsgronden bedrijfsruimte. Indien de huurovereenkomst op die grond eindigt, maar achteraf blijkt dat het door de verhuurder aangevoerde dringend eigen gebruik in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, is de verhuurder schadeplichtig jegens de huurder. Zie voor het woonruimte-recht artikel 7:276 lid 2 BW en voor het 290-bedrijfsruimte-recht artikel 7:299 lid 2 BW. De huurder die op basis van die bepalingen schadevergoeding vordert, wordt door wetgever met een bewijsvermoeden te hulp geschoten. Dat is begrijpelijk omdat het stellen en bewijzen van feiten met betrekking tot een negatief en in hoge mate van subjectieve factoren afhankelijk thema als de niet-aanwezige wil van een ander doorgaans erg lastig zal zijn. Artikel 7:276 lid 2 BW en artikel 7:299 lid 2 BW knopen dan ook aan bij een geobjectiveerd wilsbegrip en bepalen dat, behoudens tegenbewijs, de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen geacht wordt niet aanwezig te zijn geweest indien niet binnen een jaar na het einde van de overeenkomst het verhuurde duurzaam door hem (de verhuurder) in gebruik is genomen. Zie voor een voorbeeld waarin het vermoeden met tegenbewijs van de zijde van de verhuurder werd ontzenuwd en de huurder vervolgens is toegelaten tot bewijslevering: hof Arnhem-Leeuwarden 26 november 2019 (huurders zagen uiteindelijk af van bewijslevering; zie het eindarrest van het hof van 11 februari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:1166/artikel 7:276). Zie tevens: hof Amsterdam 4 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1282, waarin eveneens weerlegging van het bewijsvermoeden werd aangenomen, maar niet aan bewijslevering werd toegekomen omdat het bewijsaanbod van de huurder niet voldeed aan de daaraan in appel te stellen specificatie-eisen. Uit de tekst van respectievelijk lid 1 van art. 7:276 BW en art. 7:299 lid 1 BW blijkt dat het bewijsvermoeden ook geldt voor de situatie waarin de huurder heeft ingestemd met beëindiging van de huur (en er dus geen tussenkomst van de rechter heeft plaatsgevonden). Uit de jurisprudentie van de Hoge Raad onder het vóór 1 augustus 2003 geldende recht volgt dat de verhuurder niet aansprakelijk is indien het gehuurde wel in gebruik is genomen, maar voor een ander *doel* dan waarvoor door hem is opgezegd. Zie voor het woonruimte-recht HR 4 december 1981, *NJ* 1982/422 m.nt. P.A. Stein en voor het bedrijfsruimte-recht HR 9 juni 1979. Dit brengt mee dat in een dergelijk geval de bewijsvermoedens van respectievelijk artikel 7:276 lid 2 en 7:299 lid 2 BW ook niet toepasselijk zijn en de gewone regels van bewijsrecht gelden. De lagere rechtspraak laat zien dat een vordering van de huurder gebaseerd op niet-gerealiseerd eigen gebruik vaak daarop strandt. Zie in dit verband ook: hof Den Bosch 7 oktober 2014 en hof Arnhem 29 september 2009.

### **Bewijsvermoeden in verband met schadeloosstelling bij huurbeëindiging wegens afbraak van werken in algemeen belang**

Indien een verhuurder van 290-bedrijfsruimte, op wie de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst op de voet van artikel 7:226 BW zijn overgegaan, deze overeenkomst doet eindigen in verband met de omstandigheid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken, is hij aan de huurder en aan de onderhuurder aan wie voor de overgang bevoegdelijk is onderverhuurd een schadeloosstelling verschuldigd wegens het verlies van de kans dat de huurverhouding zonder deze overgang zou hebben voortgeduurd (art. 7:309 lid 1 BW). Hetzelfde geldt in het geval waarin de rechtsovergang heeft plaatsgevonden nadat de *vorige* verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd in verband met de omstandigheid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken (art. 7:309 lid 2 BW). De wet kent geen specifiek op afbraak in het algemeen belang toegespitste opzeggingsgrond, maar daarin wordt voorzien door de gronden van artikel 7:296 lid 4 onder d BW (opzegging wegens verwezenlijking goedgekeurd bestemmingsplan), artikel 7:296 lid 3 BW (opzegging op grond van een belangenafweging) en artikel 7:296 lid 1 onder b BW (opzegging wegens

dringend eigen gebruik). Zie over deze opzeggingsgronden nader het onderwerp Opzeggingsgronden. Mede gelet op de verscheidenheid aan in aanmerking komende opzeggingsgronden, zal niet in alle gevallen duidelijk zijn dat de opzegging is gedaan in verband met afbraak van werken in het algemeen belang. Dat bemoeilijkt de bewijspositie van de huurder. Wil men aanspraak kunnen maken op de schadeloosstelling van artikel 7:309 BW, dan zal immers moeten worden gesteld, en bij betwisting worden bewezen, dat de opzegging met de afbraak in het algemeen belang verband houdt. Met het oog hierop is in artikel 7:309 lid 3 BW een bewijsvermoeden geformuleerd: 'een opzegging wordt vermoed te zijn gedaan in verband met de omstandigheid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken, indien de afbraak binnen zes jaar na de opzegging aanvangt.' Tegenbewijs door de verhuurder staat vrij. Zie voor een toepassing: ktr. Eindhoven 31 januari 2013, *WR* 2013/114. Aangenomen moet worden dat het bewijsvermoeden alleen ziet op het causaal verband tussen de opzegging en de afbraak in het algemeen belang. Dát de afbraak van het gebouw geschiedt met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang dient wél door de huurder te worden gesteld en bij betwisting te worden bewezen. Zie in dit verband: hof Arnhem 19 juli 2011.

## Inleiding

De Hoge Raad heeft de afgelopen decennia verschillende uitspraken gedaan waarin specifiek met betrekking tot de huurovereenkomst geldende bewijsregels zijn geformuleerd. Hierna volgt eerst een bespreking van jurisprudentie met betrekking tot bewijsrechtelijke thema's die voor alle typen huurovereenkomsten gelden. Daarna komen bewijsregels aan bod die zien op een huur van woonruimte respectievelijk van 290-bedrijfsruimte. Ten slotte zal aandacht worden besteed aan twee uitspraken van de Hoge Raad naar aanleiding van aan hem door feitenrechters voorgelegde prejudiciële vragen (zie daarover: art. 392 Rv e.v.).

## Bestaan of kwalificatie van een overeenkomst als huurovereenkomst

Overeenkomstig de hoofdregel van artikel 149 en 150 Rv rust op degene die zich beroept op een recht om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, de stelplicht en bewijslast met betrekking tot feiten waaruit dit recht volgt. Zie: HR 30 juni 2017, *JBPr* 2017/51 m.nt. F.J.P. Lock, *JIN* 2017/143 m.nt. M.A.J.G. Janssen. Inzet van die zaak vormde de ontruiming van een bovenwoning nadat huurster is verhuisd naar een verpleeghuis. De huurovereenkomst is nimmer op schrift gesteld. De zoon van huurster, die altijd bij zijn moeder heeft ingewoond, beroept zich op medehuuderschap en/of contractovername. Het gerechtshof mende – op zichzelf genomen juist – dat verhuurder diende te stellen en te bewijzen dat de zoon zonder recht of titel in de woning verbleef. De invulling die het gerechtshof vervolgens aan dat uitgangspunt heeft gegeven kwam erop neer dat verhuurder diende te stellen en te bewijzen dat géén sprake was van een huurovereenkomst en dat verhuurder daarin niet was geslaagd. Dat is naar het oordeel van de Hoge Raad onjuist omdat de zoon zich beriep op de rechtsgevolgen van medehuuderschap en/of een door hem van zijn ouders overgenomen huurrecht. In dit verband is instructief de conclusie van A-G De Bock vóór dit arrest, waarin zij het volgende overweegt:

*'2.6 (...) [eiser] diende (...) slechts feiten te stellen die de conclusie dat [verweerder] zonder recht of titel in de bovenwoning verbleef, kunnen dragen. [eiser] heeft dat gedaan. Vervolgens was het aan [verweerder] om feiten te stellen en zo nodig te bewijzen die het rechtsgevolg kunnen dragen, dat hij uit hoofde van een huurovereenkomst gerechtigd is om in de woning te verblijven. Meer in het bijzonder was het aan [verweerder] om feiten te stellen, en zo nodig te bewijzen, ter onderbouwing van zijn stelling dat hij medehuuder was dan wel dat hij op enig moment (met toestemming van de verhuurder) de huur van zijn ouders heeft overgenomen.'*

*2.7 Het hof heeft niet vastgesteld dat [verweerder] medehuuder van de bovenwoning was en ook niet dat hij op enig moment (met toestemming van de verhuurder) de huur van zijn ouders heeft overgenomen. Het hof heeft echter ook niet vastgesteld dat dit niet het geval is. Aldus is in het midden gebleven of [verweerder] uit hoofde van huur gerechtigd is tot het gebruik van de bovenwoning. Na verwijzing zal het hof met toepassing van de regels van art. 7:267 en 7:268 BW (voortzetting huur door medehuuder na overlijden) moeten beoordelen of [verweerder] medehuuder is geworden en na het overlijden van zijn moeder huurder dan wel of hij de huurovereenkomst met instemming van de verhuurder heeft overgenomen van zijn ouders (of moeder).'*

De Hoge Raad heeft dit oordeel herhaald in zijn uitspraak van 6 oktober 2017. Inzet van deze Caribische zaak vormde de ontruiming van een voormalig erfpachtster van percelen grond op Sint Maarten. De vordering werd ingesteld door een partij die via een veilingkoop eigenaar werd van een op de percelen gebouwd complex (hoofd functie: winkelcentrum). De voormalig erfpachtster had vóór de overdracht van haar rechten een overeenkomst gesloten met de toenmalige eigenaren van het complex, waarin aan haar een gebruiksrecht werd verleend met betrekking tot een in het complex gelegen ruimte. De voormalig erfpachter stelde zich op het standpunt dat het gebruiksrecht als een huurovereenkomst moest worden gekwalificeerd, op grond waarvan zij zich via de band van artikel 7A:1593 (oud) BWNA/BWSM (thans: art. 7:226 BWSM, koop breekt geen huur) op huurbescherming beriep. Het Gemeenschappelijk Hof volgde dit standpunt en wees de vorderingen van de opvolgend eigenaar af. In cassatie betoogde de opvolgend eigenaar dat het Gemeenschappelijk Hof had miskend dat de stelplicht en bewijslast ter zake het bestaan van een huurovereenkomst rustte op de erfpachtster. Die klacht werd door de Hoge Raad wegens gebrek aan feitelijke grondslag verworpen. De Hoge Raad deed dit na vooropstelling van de hoofdregel van stelplicht en bewijslast ten aanzien van het bestaan van een huurrecht, zoals geformuleerd in zijn hiervoor besproken arrest van enige maanden eerder. Wel gegrond

was de klacht dat het Gemeenschappelijk Hof het bewijsaanbod van de opvolgend eigenaar, dat ten dienste stond aan de bestrijding van het beroep van de voormalig erfpachtster op artikel 7A:1593 (oud) BWNA/BWSM ten onrechte had gepasseerd. Het betrof hier een Aanbod tot leveren van tegenbewijsaanbod tot het leveren van tegenbewijs door getuigen en een zodanig bewijsaanbod dient in beginsel te worden gehonoreerd. Zie voor een toepassing van de bewijsregel in een verhouding tussen huurder en onderhuurder: hof Den Haag 30 juni 2020.

### **Bewijslastverdeling in geding over achterstallige huurtermijnen**

Indien een huurder tekortschiet in de nakoming van zijn betalingsverplichting en de huurder voert het verweer dat hij hééft betaald, dan dient dat verweer als een Bevrijdend verweerbevrijdend verweer te worden beschouwd. Indien de juistheid van dat verweer komt vast te staan, dan betekent dit immers dat de verbintenis waarvan de verhuurder nakoming vordert is tenietgegaan. Op grond van artikel 150 Rv draagt de huurder de bewijslast van dit bevrijdend verweer. Hetzelfde geldt voor zover de verhuurder tevens ontbinding heeft gevorderd en daaraan uitsluitend een tekortschieten door de huurder in de nakoming van zijn betalingsverplichting ten grondslag heeft gelegd. Zie: HR 27 november 2009. Een variatie op dit thema betreft de situatie waarin de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vordert en de huurder een verweer voert met de strekking dat de verplichting tot betaling van de huur op een later moment zou ingaan dan vanaf het moment waarop het gehuurde aan hem ter beschikking is gesteld. Zie: HR 10 augustus 2012, waarin het verweer inhield dat pas huur zou zijn verschuldigd vanaf het moment waarop de gehuurde woning door de verhuurder in bewoonde staat zou zijn gebracht. Van dat verweer draagt de huurder de bewijslast.

### **Koop breekt geen huur; onmiddellijk verband tussen beding en gebruik**

Indien de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft door de verhuurder wordt overgedragen aan een ander, dan doet dit de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst overgaan op de verkrijger. Die overgang is echter niet onbeperkt: de verkrijger wordt slechts gebonden door die bedingen van de huurovereenkomst die *onmiddellijk verband* houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie (zie art. 7:226 lid 1 en 3 BW). In HR 9 augustus 2002, formuleerde de Hoge Raad onder het regime van de voorloper van artikel 7:226 BW – artikel 7A:1612 (oud) BW – een bewijsregel, toegespitst op de aan die zaak ten grondslag liggende feiten. De casus kenmerkte zich hierdoor dat door huurders een verklaring voor recht werd gevorderd met de strekking dat de verkrijger/opvolgend verhuurder diende toe te staan dat huurders op een deel van het gehuurde – een woning met aanhorigheden – dieren mochten houden en dat de huurovereenkomst een beding bevatte waarin een dergelijk gebruik werd toegestaan. De feitenrechter wees de vorderingen van de huurders toe en daartegen kwam de verhuurder in cassatie – tevergeefs – op. De Hoge Raad stelt in zijn oordeel voorop dat bij de beantwoording van de vraag, of sprake is van een onmiddellijk verband tussen het in geschil zijnde beding en het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen prijs, niet alleen acht dient te worden geslagen op de inhoud van het beding, maar tevens op de omstandigheden van het geval. Vervolgens neemt de Hoge Raad in aanmerking dat in de huurovereenkomst een beding is opgenomen dat de huurder toestemming heeft tot een zeker gebruik van de in de nabijheid van het gehuurde gelegen grond, zoals het houden van dieren, en dat ten aanzien daarvan in het algemeen kan worden aangenomen dat dit aansluit bij het gebruik van het gehuurde als woonruimte. In een dergelijk geval, zo besluit de Hoge Raad, moet voor de toepassing van artikel 7A:1612 (oud) BW als regel worden aangenomen dat het aldus aan de huurder toegestane gebruik onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde tegen een door de huurder betaalde prijs, behoudens door de wederpartij te stellen en, zo nodig, te bewijzen bijzonder omstandigheden, die het aannemen van een uitzondering rechtvaardigen. Deze, onder het oude recht geformuleerde regel sluit aan bij het systeem van het huidige artikel 7:226 BW. Uit het eerste lid van die bepaling kan het uitgangspunt worden afgeleid dat in beginsel *alle* bedingen van een huurovereenkomst overgaan op de verkrijger; het derde lid nuanceert dat tot bedingen die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van gebruik tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. Indien de verhuurder meent dat géén sprake is van een onmiddellijk verband in de zin van lid 3 BW dan kwalificeert dat als een Bevrijdend verweerbevrijdend verweer ten opzichte van het beroep van de huurder op het uitgangspunt van het eerste lid. De verhuurder dient dan ook feiten te stellen en zo nodig te bewijzen die de conclusie kunnen dragen dat géén sprake is van een onmiddellijk verband in de zin van artikel 7:226 lid 3 BW. Zie in deze zin ook de conclusie van A-G Huydecoper, paragraaf 18-21, vóór dit arrest.

### **Voortzetting huur na overlijden huurder woonruimte; duurzame gemeenschappelijke huishouding**

Indien de huurder van woonruimte overlijdt, kan degene die geen medehuurder is in de zin van artikel 7:267 BW, maar wel in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad de huur zes maanden na het overlijden voortzetten en, voor zover de rechter dit heeft bepaald op een binnen die periode ingestelde vordering, ook nadien (zie art. 7:268 lid 2 en 3 BW). Het vóór 1 augustus 2003 geldende recht kende een soortgelijke voorziening. Overeenkomstig de hoofdregel van artikel 150 Rv is het aan de samenwoner die voortzetting van de huur wenst af te dwingen om te stellen (en zo nodig te bewijzen) dat met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding werd gevoerd. Onder het regime van artikel 7A:1623i (oud) BW heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over de aan deze stelplicht te stellen eisen. Zie HR 31 oktober 2003, *JBPr* 2005/16 m.nt. J. Dammingh. Dat gebeurde tegen de achtergrond van het door de samenwoner gedane Bewijsaanbodbewijsaanbod, waaraan de feitenrechter was voorbijgegaan omdat dit in te algemene bewoordingen zou zijn gesteld. De Hoge Raad casseerde dit oordeel. De samenwoner had gesteld dat hij bijdroeg in de kosten

van de huishouding, dat hij daartoe maandelijks een bedrag betaalde aan de overleden huurster en dat hij vaak de huishoudelijke uitgaven betaalde. Verder was tussen partijen niet in geschil dat de samenwoner in de woning zijn woonplaats had. Tegen de achtergrond van deze, voor de toepassing van artikel 7A:1623i (oud) BW relevante omstandigheden had de feitenrechter het passeren van het bewijsaanbod naar het oordeel van de Hoge Raad onvoldoende gemotiveerd. Daaraan deed volgens de Hoge Raad niet af dat de samenwoner geen stukken met betrekking tot een gemeenschappelijke bankrekening of belastingaangiften had overgelegd. Weliswaar kunnen dergelijke stukken bijdragen aan het oordeel dat een gemeenschappelijke huishouding bestaat, maar het ontbreken daarvan behoeft niet aan dit oordeel in de weg te staan, aldus de Hoge Raad.

### **Stelplicht bij vergoeding voor genoten voordeel ex art. 7:308 BW**

Indien de verhuurder, nadat de huurovereenkomst door een opzegging van zijn zijde is geëindigd, voordeel geniet ten gevolge van het feit dat in de bedrijfsruimte vervolgens een bedrijf wordt uitgeoefend dat gelijksoortig is aan het door de gewezen huurder aldaar uitgeoefende bedrijf, dan kan die huurder een naar billijkheid te berekenen vergoeding vorderen. Dezelfde bevoegdheid komt toe aan de gewezen onderhuurder (voor zover aan deze bevoegdlijk werd onderverhuurd), zie artikel 7:308 BW. De stelplicht dat en welke ondernemersactiviteiten van de verhuurder hebben geleid tot voordeel in deze zin rust op de huurder, aldus de Hoge Raad in zijn uitspraak van 11 oktober 1985, *NJ* 1986/105 met betrekking tot de voorloper van artikel 7:308 BW (art. 1635a (oud) BW). Dat oordeel is in lijn met de hoofdregel van artikel 149 en 150 Rv.

### **Reikwijdte ontbindingsbevoegdheid art. 6:265 BW**

In zijn beslissing van 28 september 2018 (ECLI:NL:HR:2018:1810, *JBP*r 2018/61 m.nt. F.J.P. Lock, *JHV* 2018/29 m.nt. T. Gardenbroek, *AA* 2019/293 m.nt. H.N. Schelhaas) heeft de Hoge Raad de heersende leer ten aanzien de bevoegdheid tot ontbinding op de voet van artikel 6:265 BW nader verduidelijkt. Het college deed dit naar aanleiding van prejudiciële vragen gesteld in een kortgeding waarin een woningcorporatie ontruiming vorderde van een huurder die in strijd met de bij de huurovereenkomst behorende algemene voorwaarden de door hem gehuurde woning tijdelijk in gebruik had gegeven aan derden zonder daartoe schriftelijke toestemming van de woningcorporatie te hebben. In de praktijk blijken dergelijke vorderingen van woningcorporaties met name in steden waar sociale woonruimte schaars is relatief snel te worden toegewezen. In dergelijke procedures dient de kortgedingrechter een voorlopig oordeel te geven over de aan de vordering ten grondslag gelegde tekortkoming in de nakoming van de huurder en de daarmee samenhangende bevoegdheid van de verhuurder tot ontbinding van de huurovereenkomst. De kortgedingrechter stelde in verband daarmee de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad:

- a. dient artikel 6:265 lid 1 BW letterlijk te worden uitgelegd in die zin dat *iedere* tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij het maken van een uitzondering hierop gerechtvaardigd is aan de hand van de in de wet genoemde gezichtspunten? Zo niet, hoe dient deze bepaling dan te worden uitgelegd; en
- b. is er aanleiding bijzondere eisen te stellen ten aanzien van ontbinding van een overeenkomst van huur en verhuur van sociale woonruimte, ervan uitgaande dat zulke woonruimte schaars is?

De Hoge Raad heeft deze vragen uitvoerig beantwoord. Voor het onderwerp van deze Practice Note zijn met name de volgende daaruit te destilleren punten van belang:

1. onjuist is de opvatting dat de in de tenzij-bepaling van artikel 6:265 lid 1 BW neergelegde uitzondering op de hoofdregel slechts 'bij uitzondering' toegepast kan worden of op een 'zeldzaam' geval betrekking heeft;
2. de hoofdregel en de tenzij-bepaling in artikel 6:265 lid 1 BW brengen tezamen de materiële rechtsregel tot uitdrukking dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst;
3. de structuur van hoofdregel en tenzij-bepaling brengen mee dat de schuldeiser (de verhuurder) moet stellen en zo nodig bewijzen dat sprake is van een tekortkoming en verzuim aan de zijde van de schuldenaar (de huurder) en dat het aan de schuldenaar (de huurder) is om de omstandigheden te stellen en zo nodig te bewijzen die zien op toepassing van de tenzij-bepaling.

In deze procedure prejudiciële vragen heeft de Woonbond, een landelijke belangenvereniging van huurders, op de voet van artikel 393 lid 3 Rv schriftelijke opmerkingen ingediend. Zij heeft daarin onder meer aandacht gevraagd voor het feit dat in de praktijk met name de meest kwetsbare huurders van sociale woonruimte niet altijd verschijnen, waardoor de afweging in het kader van de tenzij-bepaling, mede gezien de op die afweging betrekking hebbende stelplicht- en bewijslast, onder druk komt te staan. Volgens de Hoge Raad noopt dat echter niet tot bijzondere regels, omdat de feitenrechter ten aanzien van een op artikel 6:265 BW gebaseerde ontruimingsvordering een ruime beoordelingsvrijheid toekomt die ook in verstekzaken geldt, zij het dat de rechter uiteraard slechts rekening kan houden met de voor hem kenbare feiten en omstandigheden.

In het vervolg van deze procedure bij de feitenrechter is de huurder uiteindelijk in het ongelijk gesteld. Zie hof Amsterdam 29 oktober 2019. Hof Amsterdam kwalificeerde de ingebruikgeving door huurder aan derden als een ernstige tekortkoming. Het hof

overwoog dat huurder voor de ingebruikgeving geen toestemming aan verhuurster heeft gevraagd, waarmee verhuurster de mogelijkheid is ontnomen zicht te houden op wie in de woning verblijft resp. zelf te bepalen wie daarin als bewoner mag verblijven. Verhuurster heeft er belang bij hier controle over te houden, om situaties van overbewoning, en het daarmee samenhangende risico van overlast, tegen te gaan, aldus het hof. Het tegen deze uitspraak ingestelde cassatieberoep van huurder is vervolgens door de Hoge Raad verworpen met toepassing van artikel 81 RO (HR 4 december 2020, ECLI:NL:HR:2020:1944). Zie voor een toepassing van de maatstaf van de Hoge Raad, uitvallend in het voordeel van de huurder: hof Den Bosch 4 mei 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:1354.

### **Verbod dubbele bemiddelingskosten bij huur woonruimte**

Wie bemiddelt bij de totstandkoming van een overeenkomst en daarbij optreedt voor beide contractspartijen – het zogeheten dienen van twee heren – dient de wettelijke regeling met betrekking tot belangenverstrengeling in het oog te houden. Die regeling houdt – onder meer – in dat de bemiddelaar bij bemiddeling ter zake van koop of verkoop dan wel huur of verhuur van een omroerende zaak geen recht heeft op loon jegens de consument-koper of consument-huurder, naast het reeds van de verkoper of verhuurder ontvangen loon. Zie artikel 7:427 jo. 417 lid 4 BW, dat een dwingendrechtelijk karakter heeft. In de zaak die leidde tot de beslissing van de Hoge Raad van 16 oktober 2015, *JHV* 2015/171 m.nt. T. Gardenbroek, *JIN* 2015/228 m.nt. D.J. Smits en *NJ* 2016/108 m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai, ging het om de vraag, of het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten aan de consument-huurder ook geldt, indien een verhuurder een woning te huur aanbiedt op een *website* van een bemiddelingsbureau en daarvoor *geen* vergoeding verschuldigd is aan het bemiddelingsbureau. Volgens het bemiddelingsbureau zou in dat geval geen sprake zijn van een bemiddelingsovereenkomst tussen verhuurder en bemiddelingsbureau, omdat de wettelijke definitie van die overeenkomst veronderstelt dat tegenover de bemiddeling een tegenprestatie ('tegen loon') staat, zie de tekst van artikel 7:425 BW. Is geen sprake van bemiddeling tussen bemiddelingsbureau en verhuurder, dan is ook geen sprake van het dienen van twee heren en de daarmee verband houdende regeling van artikel 7:427 jo. 414 lid 4 BW dus ook niet van toepassing, zo redeneerde het bemiddelingsbureau. De kantonrechter die over de zaak moest oordelen, stelde in verband daarmee enige prejudiciële vragen aan de Hoge Raad. In zijn beantwoording hecht de Hoge Raad geen doorslaggevende betekenis aan de letterlijke tekst van artikel 7:425 BW. Indien een bemiddelingsbureau voor woonruimte een woning, die door een verhuurder wordt aangeboden, om niet op zijn website plaatst, is dan ook in beginsel sprake van een bemiddelingsovereenkomst tussen bemiddelingsbureau en verhuurder. Op die overeenkomst is de regeling van artikel 7:427 jo. 414 lid 4 BW van toepassing. Dat is slechts anders, zo oordeelt de Hoge Raad, indien de beheerder van de website stelt, en bij gemotiveerde betwisting bewijst, dat de website alleen als 'elektronisch prikbord' functioneert, dat wil zeggen dat de beheerder daarvan niet de aspirant-verhuurder en -huurder van elkaar afschermt en het hun dus niet onmogelijk maakt dat zij rechtstreeks en zonder zijn tussenkomst met elkaar in contact treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen. Deze uitspraak biedt een ruime grondslag voor terugvordering door consument-huurders van ten onrechte (onverschuldigd) betaalde bemiddelingskosten bij de huur van woonruimte. Zie voor een toepassing: hof Den Haag 18 oktober 2016, *WR* 2017/37; vergelijk ook rechtbank Midden-Nederland 21 december 2016, *WR* 2017/40 (met redactionele kanttekening), waarin de werkzaamheden van de bemiddelaar uitsluitend waren verricht voor de aspirant-huurder en er (onder meer) om die reden géén grond was voor toewijzing van de door de huurder ingestelde vordering uit onverschuldigde betaling. In zijn prejudiciële beslissing van 9 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1725 (Airbnb) oordeelde de Hoge Raad dat het verbod op het bedingen van dubbele bemiddelingskosten van artikel 7:417 lid 4 BW niet van toepassing is op kortetermijnverhuur van vakantieaccommodaties. Zie daarover nader het onderwerp Tussenpersonen.

Artikel 7:417 lid 4 BW wordt in de lagere rechtspraak eveneens toepasselijk geacht bij tijdelijke huur van woonruimte via een online platform als Airbnb. In dit verband oordeelde de Amsterdamse kantonrechter (rb. Amsterdam 9 maart 2020) dat de werkwijze van Airbnb niet als 'elektronisch prikbord' in de zin van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad kwalificeert, aangezien het niet mogelijk is voor de aspirant-verhuurder en -huurder om rechtstreeks, zonder tussenkomst van Airbnb, met elkaar in contact te treden. De toepasselijkheid van artikel 7:417 lid 4 BW op de werkwijze van online platforms als Airbnb vormt inmiddels het onderwerp van prejudiciële vragen die de Rotterdamse kantonrechter (rb. Rotterdam 15 januari 2021) heeft voorgelegd aan de Hoge Raad. Naar verwachting zal de Hoge Raad medio 2021 beslissen.

Hierna zal worden ingegaan op enige bewijskwesities die in de praktijk van huur en verhuur regelmatig voorkomen dan wel daarvoor van belang kunnen zijn.

### **Bewijslast opschortende of ontbindende voorwaarde**

Net als iedere andere verbintenis kan een huurovereenkomst worden aangegaan onder een ontbindende of opschortende voorwaarde. De grondslag daarvoor is gelegen in het algemene verbintenissenrecht (art. 6:21 en 6:22 BW). In het geval van een opschortende voorwaarde krijgt de overeenkomst pas volledige werking indien een bepaalde gebeurtenis is ingetreden; bij een ontbindende voorwaarde heeft de overeenkomst van meet af aan volledige werking, maar verliest zij deze indien een bepaalde gebeurtenis is ingetreden. Een gebeurtenis die regelmatig figureert in opschortende of ontbindende voorwaarden is de toestemming of goedkeuring van een derde. In dit verband zijn de volgende regels van stelplicht en bewijslast van belang. De schuldeiser die *nakoming* vordert van een verbintenis onder *opschortende* voorwaarde, draagt de stelplicht en bewijslast van het bestaan, de inhoud en de vervulling van de voorwaarde (zie bijv. HR 30 september 2016, *JBPv* 2016/66 m.nt. F.J.P. Lock en *JOR* 2016/354

m.nt. A.J. Verdaas, alsmede HR 20 maart 2001, *NJ* 2002/494 m.nt. W.D.H. Asser). De schuldenaar die een vordering tot nakoming afweert met een beroep op de vervulling van een *ontbindende* voorwaarde, voert een bevrijdend verweer aan en dient daarom het bestaan, de inhoud en de vervulling van die voorwaarde te stellen en zo nodig te bewijzen (zie bijv. HR 22 april 2011, *JBP*r 2011/42 m.nt. H.L.G. Wieten en HR 9 september 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT5156).

### **Bewijslast bij vordering tot vergoeding van schade als gevolg van een gebrek**

In het algemene verbintenissenrecht geldt dat een schuldenaar die aangesproken wordt voor schadevergoeding wegens een tekortkoming in de nakoming dient te stellen en zo nodig te bewijzen dat de tekortkoming *niet* aan hem toerekenbaar is. Dat volgt uit de tekst van artikel 6:74 BW: een tekortkoming in de nakoming verplicht de schuldenaar tot schadevergoeding, *tenzij* deze tekortkoming niet aan hem kan worden toegerekend. Voor de bijzondere regel van artikel 7:208 BW, op grond waarvan de verhuurder verplicht is tot vergoeding van schade die is veroorzaakt door een gebrek (waarover nader het onderwerp Remedies), geldt evenwel een ander uitgangspunt: het is aan de huurder – de *schuldeiser* – om te stellen en zo nodig te bewijzen dat het gebrek aan de verhuurder is toe te rekenen. Dat volgt uit de tekst van artikel 7:208 BW: de verhuurder is verplicht schade te vergoeden die ontstaan door een gebrek, *indien* het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen. Zie voor toepassingen van deze heersende leer: hof Den Haag 23 mei 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1458, rb. Midden-Nederland 23 maart 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1143 en hof Den Bosch 22 september 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:3664, (r.o. 10.1 en 10.2).

### **Verbod op onderverhuur van woonruimte**

Op het algemene uitgangspunt van artikel 7:221 BW, dat een huurder het gehuurde in beginsel geheel of gedeeltelijk in gebruik mag geven aan een ander, is door de wetgever voor woonruimte een uitzondering gemaakt. De huurder heeft die bevoegdheid in beginsel *niét*. In beginsel, omdat huurders van zelfstandige woonruimte met hoofdverblijf aldaar ('*hospitaverhuur*') zijn uitgezonderd. Onderverhuur wordt in de praktijk overigens doorgaans via contractuele weg uitgesloten. Zie over onderverhuur nader het onderwerp Bestemming en gebruik. Overeenkomstig de hoofdregel van artikel 150 Rv heeft de verhuurder die zich op het wettelijke of een contractueel onderverhuurverbod beroept de stelplicht en bewijslast ter zake de overtreding daarvan. Daarmee verkeert de verhuurder in een lastige positie. Tijdens het wetgevingsproces is daar veel aandacht voor geweest; redenen voor de wetgever om rechter en partijen op het spoor te zetten van technieken om aan de bewijspositie van de verhuurder tegemoet te komen. Zie bijvoorbeeld *Kamerstukken I* 2001/02, 26089, nr. 162, p. 6-8. Genoemd zijn onder meer: een verzwaarde betwistingslast van de huurder, het bewijsvermoeden en omkering van de bewijslast via contractuele weg. Zie met betrekking tot de bewijslastverdeling bij een contractueel onderverhuurverbod: hof Den Haag 17 november 2020 (r.o. 6-8); hof Amsterdam 25 augustus 2020 (r.o. 3.14-3.15); hof Amsterdam 22 oktober 2019 (r.o. 3.7.1); hof Amsterdam 2 april 2019 (r.o. 3.5 en 3.6), *JHV* 2019/14 m.nt. T. Gardenbroek, hof Amsterdam 15 december 2009, *WR* 2010/95 m.nt. F. van der Hoek en hof Amsterdam 8 maart 2011.

### **Schriftelijke toestemming bij verandering inrichting of gedaante gehuurde**

Op grond van de algemene bepaling van artikel 7:215 BW geldt als uitgangspunt dat een huurder niet bevoegd is om de inrichting of het gedaante van het gehuurde te veranderen zonder *schriftelijke* toestemming van de verhuurder. Deze vorm van toestemming wordt ook vaak contractueel bedongen, zie daarover nader het onderwerp Klusrecht. Uit de jurisprudentie volgt dat dit schriftelijkheidsvereiste onder omstandigheden terzijde kan worden geschoven en voldoende kan zijn dat de verhuurder mondeling heeft ingestemd. Grondslag daarvan wordt gevormd door de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid (art. 6:2 lid 2 BW en 6:248 lid 2 BW). Zie in dit verband bijvoorbeeld: hof Amsterdam 22 maart 2007, r.o. 4.5, *WR* 2007/75 en ktr. Amsterdam 26 februari 2008, *WR* 2008/113. Vergelijk hof Amsterdam 12 mei 2020 (r.o. 3.7). In dit verband is van belang te constateren dat een beroep op beperkende werking van redelijkheid en billijkheid het karakter heeft van een Bevrijdend verweerbevrijdend verweer. De huurder die in rechte wordt aangesproken op het ontbreken van schriftelijke toestemming in verband met de door hem aangebrachte veranderingen aan de inrichting of het gedaante van het gehuurde zal dus feiten en omstandigheden moeten stellen, en zo nodig bewijzen, die beperkende werking van redelijkheid en billijkheid rechtvaardigen. Gelet op het hier toepasselijke criterium – toepassing van de wettelijke of contractuele regel dient naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* te zijn – ligt de lat ter zake relatief hoog.

### **Beëindiging huur woonruimte met wederzijds goedvinden**

Artikel 7:271 BW geeft een uitvoerige regeling voor beëindiging van een huurovereenkomst woonruimte door opzegging. Deze regeling geldt *niét* indien de Beëindiging met wederzijds goedvindenbeëindiging met wederzijds goedvinden geschiedt nadat de huur is ingegaan (art. 7:271 lid 8 BW). Zie hierover nader het onderwerp Wederzijds goedvinden. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat aan het bewijs van het wederzijdse goedvinden relatief zware eisen plagen te worden gesteld, *méér* dan de wettekst doet vermoeden. Alhoewel de instemming met de huurbedeindiging op grond van die tekst vormvrij is, spitst de discussie zich in procedures toe op de vraag of uit bepaalde schriftelijke mededelingen van de huurder kan worden afgeleid dat deze met de huurbedeindiging heeft ingestemd. Zie in dit verband bijvoorbeeld hof Den Haag 1 oktober 2019, (r.o. 6), hof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:3731 (r.o. 5.6), rb. Midden-Nederland 3 november 2016, en ktr. Dordrecht 20 mei 2010.

Dat is gezien het rechtsgevolg van artikel 7:271 lid 8 BW – terzijdestelling van de door huurbescherming ingegeven voorschriften voor opzegging – ook alleszins begrijpelijk. De verhuurder die zijn bewijspositie wil versterken doet er dus goed aan te zorgen voor schriftelijke vastlegging van de instemming van de huurder, bijvoorbeeld in de vorm van een ondertekend beëindigingsvoorstel. Ook dan kan uitleg van het overeengekomene evenwel leiden tot de conclusie dat géén sprake is van beëindiging van de overeenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 8 BW. Zie voor een voorbeeld: hof Den Haag 9 april 2019 en zie ook het onderwerp Tijdelijke verhuur. Beroept *huurder* zich op artikel 7:271 BW, bijvoorbeeld ter afwering van een vordering achterstallige huurpenningen, dan kwalificeert dat verweer als een bevrijdend verweer met de bijbehorende, op *huurder* rustende stelplicht en bewijslast. Zie bijvoorbeeld: hof Arnhem-Leeuwarden 1 september 2020 (r.o. 5.7).

### **Huur van woonruimte naar zijn aard van korte duur**

Artikel 7:232 lid 2 BW verklaart een aanzienlijk deel van de wettelijke normen voor de huur van woonruimte niet toepasselijk ingeval de huur een gebruik betreft naar zijn aard slechts van korte duur is. Zie daarover nader het onderwerp Overige beëindigingsgronden. De stelplicht en bewijslast ter zake dit gebruik ‘naar zijn aard van korte duur’ rusten, in lijn met artikel 150 Rv, op de partij die zich op de hieruit voortvloeiende rechtsgevolgen beroept. Doorgaans zal dit de verhuurder zijn. Blijkens de jurisprudentie worden vrij hoge eisen worden gesteld aan het bewijs dat het gebruik van het gehuurde naar zijn aard van korte duur is en dat de partijbedoeling daarop betrekking had. Het enkele feit dat is gekozen voor een korte tijdsduur is niet voldoende. Dat is begrijpelijk gezien het rechtsgevolg dat aan een dergelijke kwalificatie van de overeenkomst is verbonden. Zie bijvoorbeeld hof Amsterdam 5 maart 2019. Zie voor een voorbeeld waarin de verhuurder, mede gelet op de uitvoerige en duidelijke wijze waarop de huurovereenkomst was geredigeerd, wél slaagde in het bewijs: hof Amsterdam 31 juli 2018 alsook hof Arnhem-Leeuwarden 15 april 2014, met betrekking tot de huisvesting van een buitenlandse studente.

### **Hennepteelt**

Op grond van artikel 7:213 BW is de huurder verplicht zich als een goed huurder te gedragen; artikel 7:214 BW verplicht de huurder tot gebruik van het gehuurde naar de bestemming die het volgens de overeenkomst dan wel naar zijn aard heeft. De schending van beide verplichtingen komen samen bij verboden hennepteelt in gehuurde woonruimte. De vraag, of verboden hennepteelt dient te leiden tot beëindiging van de huur, is zeer afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Dat geldt, in het verlengde daarvan, ook voor de zwaarte van de stelplicht en bewijslast van de verhuurder die tot beëindiging wenst over te gaan. Zie over de lagere jurisprudentie over dit onderwerp nader het onderwerp Hennepteelt c.a.en A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2019, p. 291-303.

### **Dringend eigen gebruik**

Wanneer de verhuurder van 290-bedrijfsruimte de huur wil opzeggen wegens dringend eigen gebruik (art. 7:296 lid 1 sub b BW; waarover ook het onderwerp Opzeggingsgronden), rust de stelplicht en bewijslast van feiten die dit dringend eigen gebruik kunnen onderbouwen op de verhuurder. Of sprake is van dringend eigen gebruik moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval. Aan de hand van deze omstandigheden dient de verhuurder het dringend eigen gebruik *aannemelijk* te maken. Dat het hier gaat om ‘aannemelijk maken’ duidt erop dat de rechter bij de beoordeling relatief veel vrijheid heeft. Zie onder meer HR 13 juni 2008, HR 12 juli 2002, HR 24 januari 1997 en HR 14 november 1997, NJ 1997/558 m.nt. P.A. Stein. Het bestaan van andere mogelijkheden voor de verhuurder om in zijn behoeften te voorzien, staat alleen dan aan een beroep op het dringend eigen gebruik van het verhuurde in de weg indien het benutten van die andere mogelijkheden voldoende in de rede ligt om van de verhuurder te vergen dat hij dat doet. De verhuurder hoeft niet te stellen en aannemelijk te maken dat hem geen andere mogelijkheid ten dienste staat dan het in eigen gebruik nemen van het verhuurde; het ligt in beginsel op de weg van de huurder om te stellen en aannemelijk te maken dat de verhuurder andere mogelijkheden ten dienste staan en dat het benutten daarvan voldoende in de rede ligt. Zie: HR 1 april 2022, *ECLI:NL:HR:2022:494*, *JHV* 2022/19 m.nt. Korevaar, met een verwijzing naar HR 25 oktober 1991, *ECLI:NL:HR:1991:ZC0386*.

Aldus komt het mede aan op de wijze waarop de door de verhuurder aangeleverde gegevens over het gestelde dringend eigen gebruik door de huurder worden betwist. Hoe concreter de betwisting van de huurder, hoe concreter de onderbouwing van het dringend eigen gebruik dient te zijn. Zie over het aannemelijk maken van dringend eigen gebruik, met voorbeelden uit de lagere jurisprudentie, nader: Th.S.M. Fraai, ‘Hoe aannemelijk is dringend eigen gebruik?’, *TvHB* 2014/1, p. 15-22 en A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2019, p. 690-701.

Art. 149 Rv (Stellen en bewijzen)

Art. 150 Rv (Hoofdregeel verdeling bewijslast)

Art. 7:218 BW (Bewijsvermoedens aansprakelijkheid huurder voor schade aan het gehuurde)

Art. 7:220 lid 3 BW (Bewijsvermoeden redelijkheid voorstel tot renovatie complex)

Art. 7:224 lid 2, slot, BW (Bewijsvermoeden opleveringsplicht huurder)

Art. 7:230 BW (Bewijsvermoeden stilzwijgende voortzetting gebruik na einde huur)

Art. 7:276 lid 2 BW (Bewijsvermoeden bij schadeplichtigheid verhuurder wegens niet-gerealiseerd eigen gebruik woonruimte)

Art. 7:299 lid 2 BW (Bewijsvermoeden bij schadeplichtigheid verhuurder wegens niet-gerealiseerd eigen gebruik 290-bedrijfsruimte)

Art. 7:309 lid 3 BW (Bewijsvermoeden bij opzegging huur 290-bedrijfsruimte wegens afbraak van werken in algemeen belang)

### ***Onderstaande toonaangevende jurisprudentie is geselecteerd door de auteur.***

Hoge Raad

#### **Geen andere regels voor ontbinding huurovereenkomst sociale huurwoning**

HR - 1 april 2022 - JHV 2022/19

Het bestaan van andere mogelijkheden voor de verhuurder om in zijn behoeften te voorzien, staat alleen dan aan een beroep op het dringend eigen gebruik van het verhuurde in de weg indien het benutten van die andere mogelijkheden voldoende in de rede ligt om van de verhuurder te vergen dat hij dat doet. De verhuurder hoeft niet te stellen en aannemelijk te maken dat hem geen andere mogelijkheid ten dienste staat dan het in eigen gebruik nemen van het verhuurde; het ligt in beginsel op de weg van de huurder om te stellen en aannemelijk te maken dat de verhuurder andere mogelijkheden ten dienste staan en dat het benutten daarvan voldoende in de rede ligt.

#### **Geen andere regels voor ontbinding huurovereenkomst sociale huurwoning**

HR - 28 september 2018 - JHV 2018/29

Reikwijdte ontbindingsbevoegdheid art. 6:265 BW, mede in relatie tot stelplicht en bewijslast. De schuldeiser (doorgaans: de verhuurder) moet stellen en zo nodig bewijzen dat sprake is van een tekortkoming en verzuim aan de zijde van de schuldenaar (doorgaans: de huurder), terwijl het aan de schuldenaar (doorgaans: de huurder) is om de omstandigheden te stellen en zo nodig te bewijzen die toepassing rechtvaardigen van de tenzij-bepaling van art. 6:265 lid 1, slot, BW. Ten aanzien van de ontbinding van huur en verhuur van sociale woonruimte bestaat geen behoefte aan bijzondere regels. Bij de toepassing van art. 6:265 lid 1 BW kan zowel rekening worden gehouden met het belang van sociale woningbouwverenigingen of -stichtingen om, in geval van misbruik of een andere tekortkoming aan de zijde van de huurder die van voldoende gewicht is, de woning beschikbaar te krijgen ten behoeve van anderen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, als met het belang van de huurder om het ingrijpende gevolg van ontbinding en ontruiming te vermijden. Het is aan de feitenrechter om te beoordelen of de tekortkoming, gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder het concrete belang van de huurder bij het voortduren van de huurovereenkomst, van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden. Deze beoordelingsruimte heeft de rechter ook indien tegen de huurder verstek is verleend, zij het dat de rechter ook in verstekzaken slechts rekening kan houden met de voor hem kenbare feiten en omstandigheden.

#### **Huur of bruikleen**

HR - 6 oktober 2017 - ECLI:NL:HR:2017:2565

De partij die zich beroept op een recht om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, heeft de stelplicht en bewijslast met betrekking tot feiten waaruit dit recht volgt.

#### **Hoge Raad 30 juni 2017**

HR - 30 juni 2017 - ECLI:NL:HR:2017:1185

De partij die zich beroept op een recht om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, heeft de stelplicht en bewijslast met betrekking tot feiten waaruit dit recht volgt.

#### **Hoge Raad 30 september 2016**

HR - 30 september 2016 - ECLI:NL:HR:2016:2228

De schuldeiser die nakoming vordert van een verbintenis onder opschortende voorwaarde, draagt de stelplicht en bewijslast van het bestaan, de inhoud en de vervulling van die voorwaarde.

#### **Hoge Raad 22 april 2011**

HR - 22 april 2011 - ECLI:NL:HR:2011:BP6597

De schuldenaar die een vordering tot nakoming afweert met een beroep op de vervulling van een ontbindende voorwaarde dient het bestaan, de inhoud en de vervulling van die voorwaarde te stellen en zo nodig te bewijzen.

#### **Hoge Raad 27 november 2009**

HR - 27 november 2009 - ECLI:NL:HR:2009:BJ8725

Indien een huurder wordt aangesproken tot betaling van achterstallige huurtermijnen en het verweer voert dat hij reeds heeft betaald, is dat een bevrijdend verweer, ter zake waarvan de stelplicht en bewijslast op de huurder rusten. Hetzelfde geldt indien de verhuurder (uitsluitend) in verband met achterstallige huurtermijnen ontbinding van de huurovereenkomst vordert.

#### **Hoge Raad 13 juni 2008**

HR - 13 juni 2008 - JHV 2008/178

De verhuurder van 290-bedrijfsruimte die de huur opzegt wegens dringend eigen gebruik heeft de stelplicht en bewijslast van feiten waaruit dit dringend eigen gebruik kan worden afgeleid. Aan de hand van deze omstandigheden dient de verhuurder het dringend eigen gebruik aannemelijk te maken.

#### **Hoge Raad 9 september 2005**

HR - 9 september 2005 - ECLI:NL:HR:2005:AT5156

De schuldenaar die een vordering tot nakoming afweert met een beroep op de vervulling van een ontbindende voorwaarde dient het bestaan, de inhoud en de vervulling van die voorwaarde te stellen en zo nodig te bewijzen.

### Hoge Raad 31 oktober 2003

HR - 31 oktober 2003 - ECLI:NL:HR:2003:AI0865

Reikwijdte stelplicht 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' in verband met de toepassing van art. 1623i (oud) BW, thans art. 7:268 BW (voortzetting huur door achterblijver na overlijden huurder).

### Hoge Raad 9 augustus 2002

HR - 9 augustus 2002 - ECLI:NL:HR:2002:AE2146

Indien in de huurovereenkomst een beding is opgenomen dat de huurder toestemming geeft tot een zeker gebruik in de nabijheid van de gehuurde woonruimte dan moet voor de toepassing van art. 7A:1612 (oud) BW ('koop breekt geen huur'; thans art. 7:226 lid 3 BW) worden aangenomen dat het aldus aan de huurder toegestaan gebruik onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde tegen een door de huurder te betalen prijs, behoudens door de wederpartij te stellen en, zo nodig, te bewijzen bijzondere omstandigheden, die het aannemen van een uitzondering rechtvaardigen.

### Hoge Raad 12 juli 2002

HR - 12 juli 2002 - ECLI:NL:HR:2002:AE5130

De verhuurder van 290-bedrijfsruimte die de huur opzegt wegens dringend eigen gebruik heeft de stelplicht en bewijslast van feiten waaruit dit dringend eigen gebruik kan worden afgeleid. Aan de hand van deze omstandigheden dient de verhuurder het dringend eigen gebruik aannemelijk te maken.

### Hoge Raad 20 maart 2001

HR - 20 maart 2001 - ECLI:NL:HR:2001:AB0610

De schuldeiser die nakoming vordert van een verbintenis onder opschortende voorwaarde, draagt de stelplicht en bewijslast van het bestaan, de inhoud en de vervulling van die voorwaarde.

### Hoge Raad 14 november 1997

HR - 14 november 1997 - ECLI:NL:HR:1997:ZC2493

De verhuurder van 290-bedrijfsruimte die de huur opzegt wegens dringend eigen gebruik heeft de stelplicht en bewijslast van feiten waaruit dit dringend eigen gebruik kan worden afgeleid. Aan de hand van deze omstandigheden dient de verhuurder het dringend eigen gebruik aannemelijk te maken.

### Hoge Raad 24 januari 1997

HR - 24 januari 1997 - ECLI:NL:HR:1997:ZC2255

De verhuurder van 290-bedrijfsruimte die de huur opzegt wegens dringend eigen gebruik heeft de stelplicht en bewijslast van feiten waaruit dit dringend eigen gebruik kan worden afgeleid. Aan de hand van deze omstandigheden dient de verhuurder het dringend eigen gebruik aannemelijk te maken.

### Hoge Raad 11 oktober 1985

HR - 11 oktober 1985 - ECLI:NL:HR:1985:AC2150

De huurder heeft de stelplicht ter zake van feiten waaruit volgt dat en welke ondernemersactiviteiten van de verhuurder hebben geleid tot voordeel in de zin van art. 1635a (oud) BW, thans: art. 7:308 BW.

Gerechtshof

### Hof Den Haag 23 mei 2017

GH/DHA - 23 mei 2017 - ECLI:NL:GHDHA:2017:1458

Een huurder die schadevergoeding vordert op de voet van art. 7:208 BW dient te stellen en zo nodig te bewijzen dat het gebrek aan de verhuurder is toe te rekenen.

### Hof Den Bosch 22 september 2015

GH/SHE - 22 september 2015 - ECLI:NL:GHSHE:2015:3664

Een huurder die schadevergoeding vordert op de voet van art. 7:208 BW dient te stellen en zo nodig te bewijzen dat het gebrek aan de verhuurder is toe te rekenen.

Tijdschriften

P.A. Fruytier & N. Aniel, 'Bewijslastverdeling in het huurrecht', *TvHB* 2019/1

Th.S.M. Fraai, 'Hoe aannemelijk is dringend eigen gebruik?', *TvHB* 2014/1, p. 15-22

Commentaren

J.K. Six-Hummel, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:215, aant. 23, Deventer: Wolters Kluwer

J.K. Six-Hummel, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:218, aant. 11-15, Deventer: Wolters Kluwer

J.K. Six-Hummel, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:220, aant. 81-87, Deventer: Wolters Kluwer

J.K. Six-Hummel, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:224, aant. 51 en 71, Deventer: Wolters Kluwer

A.W. Jongbloed, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:230, aant. 1-5, Deventer: Wolters Kluwer

E.E. De Wijkerslooth-Vinke, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:232, aant. 75, Deventer: Wolters Kluwer

F. van der Hoek, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:244, aant. 25 en 27, Deventer: Wolters Kluwer

E.E. De Wijkerslooth-Vinke, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:271, aant. 10, Deventer: Wolters Kluwer

E.E. De Wijkerslooth-Vinke, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:276, aant. 3, Deventer: Wolters Kluwer

M.K.L. Berkvens, *Groene Serie Huurrecht*, art. 7:309, aant. 1.3 en 3.2, Deventer: Wolters Kluwer

## Boeken

H.J. Rossel, & A.H.T. Heisterkamp, *Mr. C. Assers Handleiding tot beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, 7 Bijzondere overeenkomsten, deel II Huur*, Deventer: Wolters Kluwer 2017, nr. 54, 97-98, 122, 168-172, 430, 631-632, 671

J.L.R.A. Huydecoper, *Huurprocesrecht* (Burgerlijk Proces & Praktijk nr. 24), Deventer: Wolters Kluwer 2022

## Achterblijvers na overlijden huurder

Een persoon die met de hoofdhuurder samenwoont maar zich geen medehuurder in de zin van titel 7.4 BW mag noemen, vindt enige bescherming in artikel 7:268 BW indien de hoofdhuurder overlijdt. Dit artikel regelt dat deze samenwoner de huurovereenkomst voor enige tijd kan voortzetten totdat huurder en verhuurder overeenstemming hebben bereikt dan wel totdat de rechter uitspraak heeft gedaan op het verzoek van huurder om de huurovereenkomst te mogen blijven voortzetten. Artikel 7:268 BW noemt de gronden waarop de samenwoner de huurovereenkomst kan voortzetten.

Inleiding Verhouding rechten van erfgenamen en andere achterblijvers  
Regeling bij bedrijfsruimte  
Dringend eigen gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst voor woonruimte alleen opzeggen op grond van een van de zes limitatief in artikel 7:274 BW genoemde gronden.

Inleiding Niet goed huurderschap  
Tussenhuur  
Dringend eigen gebruik  
Redelijk aanbod  
Belangenafweging bij onzelfstandige woonruimte  
Einde van rechtswege

Een huurovereenkomst eindigt van rechtswege indien deze voor bepaalde tijd is aangegaan. Zoals hierna zal blijken heeft art. 7:228 BW een beperkt toepassingsbereik. In deze Practice Note komen de meest voorkomende gevallen van het eindigen van een huur van rechtswege aan de orde.

Inleiding Huurovereenkomst voor bepaalde tijd – woonruimte  
Huurovereenkomst voor bepaalde tijd – 230a-ruimte  
Huurovereenkomst voor bepaalde tijd – 290-bedrijfsruimte  
Huurovereenkomst voor bepaalde tijd – ongebouwde (on)roerende zaak  
Einde van rechtswege bij overlijden huurder woonruimte  
Elementen huurovereenkomst

Het huurrecht is een veelomvattend rechtsgebied. In (thans) 113 wetsartikelen wordt een breed scala aan afspraken behandeld, variërend van de huur van een fiets, volkstuin, woning of winkel tot de huur van een overige gebouwde onroerende zaak (kantoorruimte). Niet elke afspraak kwalificeert als een huurovereenkomst. Wil hiervan sprake zijn dan dient de afspraak aan de volgende elementen te voldoen: gebruik van een zaak; verplichting van de verhuurder tot ingebruikgeving van de zaak; tegenprestatie voor het gebruik van de zaak.

Gebruik van een zaak  
Verplichting tot ingebruikgeving  
Tegenprestatie  
In bijzondere gevallen toch geen kwalificatie als huur  
Bewijslast  
Gebrek

De gebrekenregeling vormt een van de hoekstenen van het huurrecht. De gebrekenregeling omschrijft wat – naast het ter beschikking stellen van het gehuurde – de kern van de verplichtingen van de verhuurder is: het verhelpen van gebreken. Of een omstandigheid wel of niet als een gebrek moet worden aangemerkt, volgt uit artikel 7:204 BW. Het draait daarbij om het genot dat een huurder mag verwachten. Het verhelpen van gebreken vergt onderhoud. De onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder – waaronder kleine herstellingen – is het onderwerp van deze Practice Note. Gebreken doen zich voor in ontelbare variaties, wat tot zeer diverse casuïstiek leidt. Enkele specifieke voorbeelden komen aan het slot van deze Practice Note aan de orde.

Inleiding Definitie gebrek  
Onderhoudsverdeling  
Casuïstiek  
Asbest  
Binnenklimaat  
Ongedierte  
Overlast

## Hoofdverblijf

De huurder is slechts bevoegd om de gehuurde zaak te gebruiken zoals dat is overeengekomen en – als geen specifiek gebruik is overeengekomen – om de gehuurde zaak te gebruiken in lijn met de aard van de zaak (art. 7:214 BW). Indien partijen een bestemming zijn overeengekomen, nemen zij dit doorgaans op in de schriftelijke huurovereenkomst. Is niets afgesproken, dan moet de gehuurde zaak gebruikt worden ‘naar haar aard’. Ofwel: een woning moet gebruikt worden als woning en een winkel voor het verkopen van producten of diensten.

Inleiding  
Hoofdverblijf/exploitatieplicht  
Bestemming en zorgvuldig gebruik  
Wijzigen bestemming  
Bedrijfsmatig gebruik  
huurwoningen  
Airbnb  
Koop breekt geen huur

Van oudsher kent het Nederlands Burgerlijk Wetboek een bepaling die voorschrijft dat de huur van een zaak overgaat op de verkrijgende partij, indien de verhuurde zaak wordt vervreemd. Vandaag is deze wettelijke regeling beter bekend onder het adagium ‘koop breekt geen huur’. Dit adagium is echter een simplificatie van de werkelijkheid en juridisch gezien niet geheel zuiver. Daarnaast doet deze stelling ten onrechte vermoeden dat een huurder altijd beschermd wordt indien de gehuurde zaak verkocht wordt. In dit artikel wordt het doel en strekking van artikel 7:226 BW toegelicht, om vervolgens in te gaan op de implicaties voor zowel de huurder, eigenaar/verhuurder en koper/opvolgend verhuurder. Verder worden enkele uitzonderingen/bijzonderheden op de regel toegelicht en wordt ingegaan op actuele discussies omtrent de ‘koop breekt geen huur’ regeling.

Algemeen  
Positie huurder in geval van eindigend erfpachtrecht (art. 5:94 BW)  
Discussie omtrent overgang van koopoptie en voorkeursrecht op koop  
Overige aandachtspunten  
Remedies

Een huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, het gehuurde beschikbaar stelt aan de andere partij, de huurder. Als tegenprestatie hiervoor moet de huurder aan de verhuurder een vergoeding betalen, de huurprijs. Wat als de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt?

Betalen huurprijs  
Gerechtelijke procedure  
Het opschortingsrecht  
Vroegsignalering  
Corona  
Rente en incassokosten  
Terme de grâce  
Kort geding  
Medehuur

De wet kent twee vormen van medehuur: medehuurschap wegens huwelijk of geregistreerd partnerschap (art. 7:266 BW) dan wel medehuurschap anders dan huwelijk of geregistreerd partnerschap op basis van een duurzame gemeenschappelijke huishouding tussen twee samenwoners (art. 7:267 BW). De twee artikelen hebben ieder een eigen dynamiek. Bij artikel 7:266 BW is de discussie veelal wie van de twee partners na beëindiging van hun relatie in het gehuurde mag blijven wonen. Bij artikel 7:267 BW gaat de discussie veelal over de vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding en of tussen ouder en kinderen een duurzame gemeenschappelijke huishouding kan bestaan die kan leiden tot medehuurschap van het kind.

Inleiding  
Medehuur op grond van artikel 7:266 BW  
Medehuur op grond van artikel 7:267 BW  
Opleveren bij het einde van de huur

Als de huur eindigt moet het gehuurde weer worden opgeleverd. De vraag is vervolgens hoe het gehuurde moet worden opgeleverd. De belangen van huurders en verhuurders lopen hierbij vaak niet synchroon. De verhuurder zal het gehuurde zo opgeleverd willen krijgen dat met een minimum aan kosten het gehuurde aansluitend verhuurd kan worden. De huurder zal op zijn beurt het gehuurde met weinig inspanning en kosten weer op willen leveren. In deze Practice Note worden de relevante huurrechtbepalingen besproken voor woonruimte en bedrijfsruimte.

Uitgangspunten artikel 7:224 BW  
Huurovereenkomst aangegaan vóór 1 augustus 2003: oplevering volgens oud recht  
Woonruimte versus bedrijfsruimte  
Besluit kleine herstellingen in samenhang met opleveringsverplichting  
Hoe maakt een verhuurder een gedetailleerde beschrijving?  
Ingebrekestelling vereist als de verhuurder de mutatiekosten wil verhalen?  
Afschrijving bij mutatiekosten  
Artikel 7:224 lid 1 BW in relatie tot 7:225 BW  
Opzegging huur van bedrijfsruimte

Een van de manieren waarop de huur van bedrijfsruimte kan eindigen, is door opzegging. Huurovereenkomsten met betrekking tot bedrijfsruimte eindigen niet door het enkele verstrijken van de huurperiode (art. 7:293 lid 1 BW). Daar is opzegging voor nodig. Er gelden (vorm)vereisten en termijnen voor de opzegging. Een opzegging van de overeenkomst door de huurder leidt tot beëindiging van de huurovereenkomst. Een opzegging van de overeenkomst door de verhuurder leidt alleen tot beëindiging van de huurovereenkomst als de huurder daarmee instemt, of als de rechter op vordering van de verhuurder de einddatum vaststelt.

Opzeggingstijdstippen en -termijn  
Opzeggingsformaliteiten  
Beëindiging door een opzegging van de verhuurder  
Veroordeling tot ontruiming  
Opzegging in faillissement  
Stelplicht en bewijslast  
Rechterlijk overgangsrecht  
Opzeggingsgronden

De verhuurder van bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW kan de huurovereenkomst slechts opzeggen op gronden genoemd in art. 7:296 BW. In het geval de eerste huurtermijn korter is dan tien jaar kan de verhuurder diens opzegging tegen het einde van die eerste huurtermijn uitsluitend doen op de grond dat de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt, of op de grond dat de verhuurder (of een beperkte kring van personen rondom de verhuurder) het gehuurde zelf dringend nodig heeft. Tegen het einde van het tiende huurjaar (ongeacht of dit tegen het einde van de eerste of een latere huurtermijn is) staan de verhuurder – naast voornoemde opzeggingsgronden – nog drie opzeggingsgronden ter beschikking, te weten de weigering door de huurder van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, de wens van de verhuurder om een op het gehuurde rustende bestemming te verwezenlijken en de algemene belangenafweging.

Opzeggingsgronden Slechte bedrijfsvoering Dringend eigen gebruik Weigering van een redelijk aanbod Verwezenlijking op gehuurde rustende bestemming Algemene belangenafweging  
Opzeggingsgronden (woonruimte)

De verhuurder kan de huurovereenkomst voor woonruimte alleen opzeggen op grond van een van de zes limitatief in artikel 7:274 BW genoemde gronden.

Inleiding Niet goed huurderschap Tussenhuur Dringend eigen gebruik Redelijk aanbod Belangenafweging bij onzelfstandige woonruimte  
Remedies

Wanneer sprake is van een gebrek aan het gehuurde, roept dit voor de verhuurder verplichtingen en voor de huurder rechten in het leven. Op grond van de wettelijke gebrekenregeling zal de verhuurder een gebrek op verzoek van de huurder moeten verhelpen – bij verzuim van de verhuurder kan de huurder het verhelpen zelf, op kosten van de verhuurder, (laten) verzorgen (art. 7:206 BW). De aanwezigheid van een gebrek maakt dat de huurder – afhankelijk van de omstandigheden – ook huurprijzvermindering kan vorderen over de periode dat het gebrek niet verholpen is (art. 7:207 BW). Als voldaan is aan de vereisten van artikel 7:208 kan de huurder ook aanspraak maken op de vergoeding van de schade die het gevolg is van het gebrek. Deze huurrechtelijke gebrekenregeling is, afhankelijk van het huurobject, deels of geheel semi-dwingend recht. Van een gesloten stelsel is evenwel geen sprake, nu artikel 7:205 BW bepaalt dat de huurrechtelijke remedies niet afdoen aan de overige (uit het algemene verbintenissenrecht voortvloeiende) rechten van de huurder.

Inleiding Vorderingen tot herstel Huurprijzvermindering Oneerlijke handelspraktijken Schadevergoeding  
Renovatie

Een verhuurder dient huurders op grond van artikel 7:203 BW het (rustig) huurgenot te verschaffen, voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. Artikel 7:220 BW regelt wanneer huurders werkzaamheden aan het gehuurde moeten gedogen gedurende de huurovereenkomst. Deze Practice Note behandelt het verschil tussen renovatie en dringende werkzaamheden en wanneer de verplichting om werkzaamheden toe te staan en daar medewerking aan te verlenen, ontstaat. Er wordt beschreven wat een redelijk voorstel inhoudt en hoe complexgewijze renovatie kan worden aangepakt. Daarnaast regelt artikel 7:220 BW wanneer een huurder recht heeft op een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten, de zogenaamde verhuiskostenvergoeding (zie daarvoor het onderwerp Tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten). Het artikel is opgenomen in het algemene deel van Titel 7.4 BW en geldt daarom niet alleen voor alle gebouwde onroerende zaken, maar ook voor ongebouwde onroerende en roerende zaken. De leden 1 tot en met 4 van artikel 7:220 BW zijn van regelen recht. De leden 5 tot en met 7 zijn van (semi-)dwingend recht.

Algemeen Medewerking van huurders Redelijk voorstel Complexgewijs redelijk voorstel Huurprijzvermindering en schadevergoeding Gemengde complexen Huurverhoging Opzegging van de huur in verband met renovatie  
Schade voor rekening huurder

Hoewel een mogelijke schadevergoedingsverplichting van de huurder in meerdere artikelen van titel 4 van Boek 7 BW wordt benoemd, geldt geen exclusief huurrechtelijk aansprakelijkheidsregime en vindt vaststelling van de aansprakelijkheid en (omvang) van de schadevergoedingsverplichting plaats conform titel 1, afdelingen 9 en 10 van Boek 6 BW. Als schade die voor rekening van de huurder komt, wijzen artikel 7:218 en 7:219 BW specifiek op schade aan het gehuurde zelf, veroorzaakt door huurder en/of door personen voor wie huurder aansprakelijk is. Juridisch bezien gaan de discussies dan vaak over de vraag wie de bewijslast draagt van de oorzaak van de schade en, indien de schade door een derde is veroorzaakt, of de huurder dan ook voor die schade aansprakelijk is. Een huurder kan eveneens aansprakelijk zijn voor schade die het gevolg is van het door huurder zelf niet tijdig melden van een gebrek aan het gehuurde. Houdt de huurder het gehuurde na het einde van de huur onder zich, dan kwalificeert de daarvoor verschuldigde gebruiksvergoeding eveneens als schadevergoeding. Datzelfde geldt voor de vordering tot winstafdracht die met enige regelmaat door verhuurders wordt ingesteld jegens huurders die onbevoegd hebben onderverhuurd. In deze Practice Note wordt evenwel uitsluitend ingegaan op schade aan het gehuurde zelf, veroorzaakt zowel door de huurder(s) zelf als derde(n).

Schade aan het gehuurde Schade aan buitenzijde gebouwde onroerende zaak Onbeschadigd ontvangen en beschrijving ex artikel 7:224 lid 2 BW Contractueel afwijken Schade aan het gehuurde door derden

## Stellen en bewijzen algemeen

De rechter mag slechts die feiten en rechten aan zijn beslissing ten grondslag leggen, die in het geding aan hem ter kennis zijn gekomen of zijn gesteld en die overeenkomstig de voorschriften van art. 149-207 Rv zijn komen vast te staan (art. 149 lid 1 Rv). Deze voorschriften brengen onder meer mee dat de partij die zich op een bepaald rechtsgevolg beroept, zoals bijvoorbeeld ontbinding van de (huur)overeenkomst, daartoe de feiten zal moeten stellen, en zo nodig bewijzen, die voor het intreden van dat rechtsgevolg vereist zijn (art. 150 Rv). Welke feiten dat zijn, wordt bepaald door het materiële recht. De partij die, bijvoorbeeld, de (huur)overeenkomst ontbindt, zal dus alle feiten moeten stellen en zo nodig bewijzen die art. 6:265 BW voor ontbinding vereist. Daarmee is de hoofdregel van het civiele bewijsrecht gegeven.

Stellen  
Bewijslastverdeling, hoofdregel  
Bewijslastverdeling, uitzonderingen op de hoofdregel  
Bewijsmiddelen  
Bewijstaanbod  
Bewijswaardering  
Tijdelijke verhuur

Woonruimte kan tijdelijk verhuurd worden, voor de duur van maximaal twee jaar indien het gehuurde zelfstandige woonruimte betreft, respectievelijk vijf jaar indien onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd. Deze termijn staat haaks op het wettelijk uitgangspunt dat woonruimte voor onbepaalde tijd verhuurd wordt. Mede om die reden is verhuur op deze tijdelijke basis beperkt toelaatbaar voor toegelaten instellingen (woningcorporaties). In de oorspronkelijke opzet van de wet was het niet toegestaan om meermaals met dezelfde huurder een tijdelijke huurovereenkomst te sluiten. Verlenging van een bestaande tijdelijke huurovereenkomst is om die reden ook niet mogelijk, zonder dat de overeenkomst van 'kleur' verschieft naar een 'reguliere' overeenkomst voor onbepaalde tijd. Om huurders met een tijdelijke huurovereenkomst tijdens de coronacrisis niet te belasten met een zoektocht naar andere woonruimte zijn een tijdelijke wetten vastgesteld die verlenging gedurende een zekere periode mogelijk maken zonder dat een overeenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat. Een tijdelijke huurovereenkomst eindigt niet van rechtswege door enkel tijdsverloop. De verhuurder dient de huurder schriftelijk te informeren over het einde van de huur. Laat de verhuurder dit na, dan duurt de huurovereenkomst voort voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook indien de verhuurder opnieuw een tijdelijke huurovereenkomst met de huurder sluit.

De wettelijke regeling in vogelvlucht  
Dogmatische inpassing  
Kwalificatie als tijdelijke huurovereenkomst  
Schriftelijk informeren over einde huur  
Tijdelijke verlenging van huurovereenkomsten vanwege coronacrisis  
Verlenging tijdelijke huur  
Tijdelijke verhuur door toegelaten instellingen  
Verhuur voor minimumduur nog mogelijk?  
Stelplicht en bewijslast  
Overgangsrecht  
Tussenpersonen

Bij de totstandkoming en uitvoering van huurovereenkomsten zijn dikwijls derden als tussenpersoon betrokken. De betrokkenheid van dergelijke tussenpersonen kan verschillende vragen doen rijzen. Wie moet worden aangemerkt als partij bij de huurovereenkomst: de eigenaar van het gehuurde of de tussenpersoon? En, indien de eigenaar van het gehuurde als contractspartij moet worden aangemerkt, was de tussenpersoon tot vertegenwoordiging van de eigenaar van het gehuurde bevoegd? Kunnen, indien de tussenpersoon als contractspartij moet worden aangemerkt, tóch verbintenissen ontstaan tussen de huurder en de eigenaar van het gehuurde? Op die vragen zal hierna nader worden ingegaan. Verder zal aandacht worden besteed aan de wijze waarop belangenverstrengeling aan de zijde van de tussenpersoon kan worden geredresseerd. Tevens komt aan bod de wijze waarop bij de tussenpersoon aanwezige kennis van feiten en omstandigheden met betrekking tot de te sluiten huurovereenkomst aan de eigenaar van het gehuurde kunnen worden toegerekend.

Uitgangspunten  
Wie is partij bij de door de tussenpersoon gesloten huurovereenkomst?  
Vertegenwoordigingsbevoegdheid op grond van lastgeving – algemeen  
Middellijke vertegenwoordiging – verhouding lastgever en derde  
Tussenpersoon is werkzaam op basis van een bemiddelingsovereenkomst  
Toerekening van kennis  
Verbintenissenrecht huur specifiek

De eerste paragraaf van deze Practice Note behandelt aanbod, aanvaarding en de totstandkoming van de (huur)overeenkomst. De tweede paragraaf behandelt de wilsgebreken bedrog en dwaling. Nakoming komt in de derde paragraaf aan bod. De vierde paragraaf behandelt het opschortingsrecht in het algemeen en in het geval van wederkerige overeenkomsten. Opschorting is vaak een opmaat tot ontbinding. Vervolgens komt in de vijfde paragraaf verzuim aan bod. Verzuim is de periode waarin had moeten worden gepresteerd, maar waarin niet (volledig) gepresteerd wordt. Van groot belang is de vraag of nakoming van de verplichting van de huurder/verhuurder nog mogelijk is. Zolang nakoming nog mogelijk is, moet namelijk de partij die niet nakomt eerst in verzuim zijn alvorens schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst kan worden gevorderd. Zie voor schadevergoeding en ontbinding paragrafen zes en zeven. Besproken wordt hier het arrest van de Hoge Raad van 28 september 2018 en de uitwerking op latere rechtspraak met betrekking tot het huurrecht. Artikel 6:248 BW wordt in grove lijnen besproken in de achtste paragraaf. De huurovereenkomst omvat niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die uit de redelijkheid en billijkheid voortvloeien. Ook uitleg passeert in deze paragraaf de revue. Wanneer zich onvoorziene omstandigheden voordoen in de zin van artikel 6:258 BW, rijst de vraag of partijen nog wel gebonden moeten zijn aan de overeenkomst. De coronacrisis wordt hier als onvoorziene omstandigheid besproken. Ook wordt het arrest van de Hoge Raad van 24 december 2021 besproken. Zie hiervoor paragraaf negen.

Aanbod en aanvaarding huurovereenkomst  
Wilsgebreken: dwaling, bedreiging, bedrog of misbruik van omstandigheden  
Nakoming  
Opschorting  
Verzuim  
Ontbinding  
Schadevergoeding  
Redelijkheid & billijkheid  
Onvoorziene omstandigheden  
Voldoen tegenprestatie

Een huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, het gehuurde beschikbaar stelt aan de andere partij, de huurder. Als tegenprestatie hiervoor moet de huurder aan de verhuurder een vergoeding betalen, de huurprijs. Wat als de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt?

Betalen huurprijs  
Gerechtelijke procedure  
Het opschortingsrecht  
Vroegsignalering  
Corona  
Rente en incassokosten  
Terme de gr ace  
Kort geding  
Wederzijds goedvinden

Een huurovereenkomst kan worden beëindigd indien beide partijen dat overeenkomen na het aangaan van de huurovereenkomst.

Inleiding  
Vaststellingsovereenkomst  
Opzegging door verhuurder, gevolgd door beëindigingsovereenkomst

### Miljardeninvesteringen voor bereikbaarheid nieuwe woonwijken in heel Nederland

Elementen huurovereenkomst | Stellen en bewijzen | Totstandkoming & inhoud huurovereenkomst | Kwalificatie huurovereenkomst | Huurrecht en Procesrecht | - 17 november 2022

Tot en met 2030 moet Nederland 900.000 woningen bouwen. Deze nieuwe woningen moeten voor mensen goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, met de auto of de fiets. Daarom maakt Minister De Jonge 7,5 miljard euro vrij om nieuwe woonwijken bereikbaar te maken. Hiervoor heeft de minister bekendgemaakt hoe dit geld besteed wordt na overleg met provincies en gemeenten, die zelf ook een forse financiële bijdrage leveren.

### Voldaan aan de vereisten van een huurovereenkomst

Elementen huurovereenkomst | Stellen en bewijzen | Totstandkoming & inhoud huurovereenkomst | Kwalificatie huurovereenkomst | Huurrecht en Procesrecht | - 16 november 2022

Gedaagde heeft, als gevolg van een justitiële maatregel, in een zogenoemde trainingswoning van een zorginstelling gewoond. Die woning was hem ter beschikking gesteld om aan zijn zelfredzaamheid te kunnen werken. Partijen twisten over de vraag of sprake is geweest van een huurovereenkomst. De kantonrechter oordeelt dat in deze zaak voldaan is aan de kenmerken van een huurovereenkomst. Dat een schriftelijk huurcontract ontbreekt, is niet van belang. Gedaaagde wordt veroordeeld de achterstallige huurpenningen te betalen.

### Uitloop in 2022 van eenmalige huurverlaging 2021

290- | Bedrijfsruimte | Bestemming en gebruik | Stellen en bewijzen | Kwalificatie huurovereenkomst | Verplichtingen huurder | Huurrecht en Procesrecht | - 3 maart 2022

In 2021 konden huurders van zelfstandige woningen van woningcorporaties - huurders met een gereguleerd (= niet-geliberaliseerd) huurcontract - eenmalig huurverlaging aanvragen als hun huishoudinkomen niet hoger was dan de voor dat huishouden toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen en de kale huurprijs die zij betalen hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens.

### Actueel verzamelnieuws Huurrecht Woonruimte – februari 2022

290- | Bedrijfsruimte | Bestemming en gebruik | Stellen en bewijzen | Kwalificatie huurovereenkomst | Verplichtingen huurder | Huurrecht en Procesrecht | - 1 maart 2022

### Huurovereenkomst met bestemming studioruimte: overeenkomst ex 230a BW of woonruimte?

290- | Bedrijfsruimte | Bestemming en gebruik | Stellen en bewijzen | Kwalificatie huurovereenkomst | Verplichtingen huurder | Huurrecht en Procesrecht | - 27 februari 2022

Dat de verhuurder heeft gedoogd dan wel stilzwijgend toe heeft gestaan dat een groot deel van het leven van de huurster in de bedrijfsruimte plaatsvindt, is naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende om te stellen dat partijen voor ogen hebben gehad deze als woonruimte te verhuren, of dat de verhuurders daarna hebben ingestemd met een wijziging van de bestemming in de huurovereenkomst/het huurregime.

### Gemeente mocht huurovereenkomst voor sportvelden met voetbalvereniging IJsselstreek opzeggen

Stellen en bewijzen | Huurrecht en Procesrecht | - 12 april 2021

Voetbalvereniging IJsselstreek huurt twee sportvelden van de gemeente. De huurovereenkomst is niet op schrift gesteld. Bij de

sportvelden verkrijgt IJsselstreek een recht van opstal voor de duur van 30 jaren. De gemeente zegt de huurovereenkomst op en biedt een huurovereenkomst voor één sportveld aan. IJsselstreek start vervolgens een procedure. Volgens het hof draagt IJsselstreek de bewijslast van haar stelling dat een duur van 30 jaar en een opzegtermijn van 2 jaar is overeengekomen. Ook in hoger beroep wordt geoordeeld dat zij daarin niet is geslaagd. De opzegging voor één sportveld past in een consequente toepassing van een systeem voor eerlijke verdeling van gemeentelijke ruimte voor sportuitoefening.

### **Causaal verband tussen overlijden en overlast katten buurvrouw onvoldoende onderbouwd**

Overlast

Stellen en bewijzen

Verplichtingen huurder

Huurrecht en Procesrecht

- 30 maart 2021

Een huurder stelt dat de katten van de buurvrouw een grote rol hebben gespeeld bij het overlijden van zijn vrouw. De kantonrechter constateert echter dat geen sprake was van objectief waarneembare overlast en dat de stelling dat causaal verband bestaat tussen de katten en de gezondheidsklachten en het overlijden van de echtgenote van huurder, onvoldoende is onderbouwd.