

Vergaderjaar 1997–1998

26 089

Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek

Nr. 1

KONINKLIJKE BOODSCHAP

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet houdende vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek.

De memorie van toelichting, die het wetsvoorstel vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

's-Gravenhage, 2 juli 1998

Beatrix

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de eerste tot en met de vierde afdeling van de zevende titel van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door een nieuwe titel Huur die de vierde titel zal vormen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedgevonden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De eerste tot en met de vierde afdeling van de zevende titel van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek vervallen. In Boek 7 wordt een nieuwe titel 4 opgenomen die als volgt komt te luiden:

TITEL 7.4

HUUR

AFDELING 1

Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.
2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling en de afdelingen 2–4 van toepassing, voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.
3. De pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.

Artikel 202

Indien de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak, geldt dit recht als een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5. De huurder verkrijgt dit recht van de dag van ingang van de huur af met dien verstande dat burgerlijke vruchten van dag tot dag berekend worden.

AFDELING 2

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 203

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

Artikel 204

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.
2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht op het gehuurde en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

Artikel 205

De uit deze afdeling voortvloeiende rechten van de huurder komen aan deze toe, onverminderd alle andere rechten en vorderingen.

Artikel 206

1. De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.

2. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 217 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.

3. Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 207

1. De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder, tot die waarop het gebrek is verholpen.

2. De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 208

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 206 is de verhuurder tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

Artikel 209

Van de artikelen 206 tot en met 208 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.

Artikel 210

1. Indien een gebrek dat de verhuurder ingevolge artikel 206 niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt, is zowel de huurder als de verhuurder bevoegd de huur op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.

2. Een verplichting van een der partijen tot schadevergoeding ter zake van een gebrek omvat mede de door het eindigen van de huur ingevolge lid 1 veroorzaakte schade.

Artikel 211

1. Wanneer tegen de huurder door een derde een vordering wordt ingesteld betreffende een recht op de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, is de verhuurder na kennisgeving daarvan door de huurder gehouden in het geding te komen ten einde de belangen van de huurder te verdedigen.

2. De verhuurder moet aan de huurder alle door deze vordering ontstane kosten vergoeden, doch, als de kennisgeving niet onverwijld is geschied, alleen de na de kennisgeving ontstane kosten.

3. Wanneer tegen de onderhuurder een vordering betreffende het ondergehuurde wordt ingesteld door de hoofdverhuurder, zijn de

voorgaande leden van overeenkomstige toepassing op de onderverhuurder.

AFDELING 3

De verplichtingen van de huurder

Artikel 212

De huurder is verplicht de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen.

Artikel 213

De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.

Artikel 214

De huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak dat is overeengekomen, en, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is.

Artikel 215

1. De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
2. Indien de verhuurder de toestemming niet verleent, kan de huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de veranderingen. Indien de verhuurder niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van de zaak is, draagt de verhuurder ervoor zorg dat ook de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter tijdig in het geding wordt geroepen. Indien op de zaak een hypotheek rust, bestaat deze verplichting tevens ten aanzien van de hypotheekhouder.
3. De rechter wijst de vordering slechts toe, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhogen en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
4. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen; hij kan op vordering van de verhuurder de huurprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven.
5. Van de voorgaande leden kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 216

1. De huurder is tot de ontruiming bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gehuurde in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.
2. De huurder is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, onverminderd de bevoegdheid van de rechter om hem op de voet van artikel 215 lid 4 de verplichting op te leggen hiervoor vóór de ontruiming van het gehuurde zorg te dragen.
3. De huurder kan ter zake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden

gemaakt, vergoeding vorderen voor zover artikel 212 van Boek 6 dat toestaat.

Artikel 217

De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

Artikel 218

1. De huurder is aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

2. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en, in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, schade aan de buitenzijde van het gehuurde.

3. De huurder wordt vermoed het gehuurde in onbeschadigde staat te hebben ontvangen.

Artikel 219

De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Artikel 220

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel 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.

4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Artikel 221

De huurder is bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben.

Artikel 222

Indien de huurder gebreken aan de zaak ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op de zaak beweren, moet hij daarvan onverwijld aan de verhuurder kennis geven, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan de verhuurder de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Artikel 223

De huurder van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan is, indien de verhuurder tot verhuur na afloop van lopende huur of tot verkoop wenst over te gaan, verplicht te dulden dat aan de zaak de gebruikelijke kennisgevingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellende gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 224

De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking van de verhuurder te stellen.

Artikel 225

Houdt de huurder na het einde van de huur het gehuurde onrechtmatig onder zich, dan kan de verhuurder over de tijd dat hij gehuurde mist, een vergoeding vorderen gelijk aan de huurprijs, onverminderd, indien zijn schade meer dan deze vergoeding bedraagt, zijn recht op dit meerdere.

AFDELING 4

De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur.

Artikel 226

1. Overdracht van de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft en vestiging of overdracht van een recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, door de verhuurder doen de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst, die daarna opeisbaar worden, overgaan op de verkrijger.
2. Overdracht door een schuldeiser van de verhuurder wordt met overdracht door de verhuurder gelijkgesteld.
3. 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.
4. Bij huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan alsmede van een woonwagen in de zin van artikel 235 en van een standplaats in de zin van artikel 236, kan niet van de voorgaande leden worden afgeweken.

Artikel 227

In geval van vestiging of overdracht van een ander dan de in artikel 226 lid 1 genoemde beperkte rechten op de zaak is de gerechtigde jegens de huurder verplicht zich te onthouden van een uitoefening van dat recht, die het gebruik door de huurder belemmert.

Artikel 228

1. Een huur voor bepaalde tijd aangegaan, eindigt, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.
2. Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan of voor onbepaalde tijd verlengd eindigt door opzegging. Heeft de huur betrekking op een onroerende zaak die noch woonruimte, noch bedrijfsruimte is, dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand.

Artikel 229

1. De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.
2. Indien de erfgenamen van de huurder niet bevoegd zijn de zaak aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst op een termijn van tenminste een maand opzeggen.
3. Indien een huurder twee of meer erfgenamen nalaat, is de verhuurder verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden huurder uit de huurovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan een of meer van hen, tenzij de verhuurder tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft.

Artikel 230

1. Indien na afloop van een huurovereenkomst de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, wordt daardoor, tenzij van een andere bedoeling blijkt, de overeenkomst, ongeacht de tijd waarvoor zij was aangegaan, voor onbepaalde tijd verlengd.

Artikel 231

1. Ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak alsmede een woonwagen in de zin van artikel 235 en een standplaats in de zin van artikel 236 op de grond dat de huurder tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen, kan slechts geschieden door de rechter, behoudens in het geval van lid 2 en van artikel 210.
2. De verhuurder kan de overeenkomst op de voet van artikel 267 van Boek 6 ontbinden op de grond dat ten aanzien van het gehuurde een besluit als bedoeld in artikel 174a Gemeentewet is genomen.
3. Van lid 1 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

AFDELING 5

Huur van woonruimte

ONDERAFDELING 1

Algemeen

Artikel 232

1. Deze afdeling is uitsluitend van toepassing op huur van woonruimte.
2. Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.
3. De artikelen 206 lid 3, 270, 271 lid 4, 272, 273, 274, 275, 276, 277 en 281 zijn gedurende negen maanden na het ingaan van de overeenkomst niet van toepassing op huur die niet een zelfstandige woning vormt en deel uitmaakt van een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft en waarin niet eerder aan dezelfde huurder deze of andere woonruimte is verhuurd geweest.
4. De artikelen 206 lid 3, 269 lid 1 en 2, 270 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 zijn niet van toepassing op de huur in gebouwen, welke aan een gemeente toebehoren en ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor afbraak zijn bestemd.

Artikel 233

Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Artikel 234

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 235

Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet is afgegeven.

Artikel 236

Onder standplaats wordt verstaan een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 237

1. In deze afdeling wordt onder prijs verstaan het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt.
2. Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.
3. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en

diensten. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.

Artikel 238

Onder huurcommissie wordt verstaan de huurcommissie bedoeld in artikel 21 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 239

Onder Onze Minister wordt verstaan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Artikel 240

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen herstellingen worden aangewezen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder zijn. Van de krachtens het onderhavige artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 241

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. Van de krachtens dit artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 242

1. Van de artikelen 204, 206 leden 1 en 2, 207, 208 en 217 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het gaat om herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
2. Van de artikelen 216 lid 3 en 230 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 243

Indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak verbetering behoeft als bedoeld in artikel 15 lid 2 onder d tot en met f van de Woningwet, kan de rechter op verzoek van de huurder bepalen dat de verhuurder verplicht is deze verbetering op eigen kosten aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot deze kosten. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 244

In afwijking van artikel 221 is de huurder van een zelfstandige woning waarin deze zijn hoofdverblijf heeft, slechts bevoegd een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 245

In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden nadere regels gegeven aangaande huurprijzen en andere vergoedingen.

ONDERAFDELING 2

Huurprijzen en andere vergoedingen

Paragraaf 1

Huurprijzen

Artikel 246

Ter zake van huur gelden de huurprijzen die partijen zijn overeengekomen, voor zover uit deze onderafdeling niet anders voortvloeit.

Artikel 247

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 249, 251, 259, 261 lid 1 en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag, indien

- a. die overeenkomst op of na 1 juli 1994 is totstandgekomen, dan wel,
- b. die overeenkomst betrekking heeft op een woning die is totstandgekomen op of na 1 juli 1989.

Artikel 248

1. De huurprijs kan worden gewijzigd hetzij op grond van een beding in de overeenkomst die in deze wijziging voorziet, hetzij op de wijze voorgeschreven in de artikelen 252 tot en met 254. Toepassing van die artikelen sluit toepassing van het beding uit, totdat in gevolge artikel 250 opnieuw wijziging op grond van die artikelen is toegelaten. Toepassing van het beding sluit toepassing van de artikelen 252 tot en met 254 uit voor een tijdvak als waarin ingevolge artikel 250 lid 1 geen toepassing van die artikelen meer zou kunnen plaatsvinden, indien de huurprijs toen met toepassing van die artikelen zou zijn gewijzigd.

2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot verhoging van de huurprijs met een hoger percentage dan het door Onze Minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage als bedoeld in artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover zij tot dit hogere percentage leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met het door Onze Minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage.

Artikel 249

De huurder kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Artikel 250

1. De huurprijs kan op verzoek van een der partijen worden gewijzigd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 252 tot en met 254:
 - a. gedurende het eerste tijdvak van twaalf maanden na de dag van ingang van de huur ten hoogste eenmaal, en
 - b. telkens tegen het einde van elkaar opvolgende tijdvakken van twaalf

maanden na hetzij het ingaan van de onder a. bedoelde wijziging, hetzij bij gebreke van zodanige wijziging de dag van ingang van de huur.

2. Een verhoging van de huurprijs krachtens lid 1 is niet mogelijk, zolang er tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming is dat de, bij toepassing van de artikelen 12 en 16 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, geconstateerde gebreken ten aanzien van de woonruimte zijn opgeheven.

3. In afwijking van lid 1 kan de huurprijs worden gewijzigd tegen het einde van een tijdvak dat even zoveel korter dan twaalf maanden is als het daaraan voorafgaande tijdvak langer dan twaalf maanden is geweest.

Artikel 251

Bepalingen in huurovereenkomsten die tot gevolg hebben dat de huurprijs in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan eenmaal wordt verhoogd, zijn nietig, tenzij het gaat om het geval van artikel 255.

Artikel 252

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet tenminste zes weken voor de voorgestelde dag van ingang van de wijziging schriftelijk worden gedaan.

2. Het in lid 1 bedoelde voorstel dient te vermelden:

- a. de geldende huurprijs;
- b. het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs;
- c. de voorgestelde huurprijs;
- d. de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs;
- e. de wijze waarop en het tijdvak waarbinnen de huurder, wanneer hij bezwaren heeft tegen het voorstel, daarvan kan doen blijken, en de gevolgen die deze onderafdeling verbindt aan het niet doen blijken van bezwaren;
- f. indien het een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan het krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte door Onze Minister vastgestelde percentage betreft: de wijze waarop de voorgestelde huurprijs is berekend.

3. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs met meer dan het in lid 2 onder f bedoelde percentage en voor een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient gebruik te worden gemaakt van een krachtens artikel 47 lid 2 onder a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld formulier.

4. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 1 en lid 2 aanhef en onder b, d of e dan wel aan het in lid 3 bepaalde, blijft de voordien geldende huurprijs verschuldigd, tenzij blijkt dat degene tot wie het voorstel was gericht niet door het verzuim is benadeeld.

5. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan het in lid 2 aanhef en onder f, bepaalde wordt de huurprijs verhoogd met het bij of krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte door de Minister vastgestelde percentage.

Artikel 253

1. Indien de huurder voor het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens het voorstel had moeten ingaan, schriftelijk verklaart met het voorstel van de verhuurder niet in te stemmen, kan de verhuurder tot zes weken na dat tijdstip onder overlegging van een afschrift van dat voorstel en van voornoemde verklaring van de huurder de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

2. Indien de huurder

- a. noch vóór het in lid 1 bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet,
 - b. noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen,
 - c. noch binnen twee weken schriftelijk heeft gereageerd op een door de verhuurder binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven gedaan verzoek, waarbij een afschrift van het voorstel wordt gevoegd, alsnog schriftelijk met het voorstel in te stemmen, kan de verhuurder de huurcommissie binnen drie maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van tijdige aangetekende verzending als bedoeld onder c.
3. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252 lid 1 aanhef bij aangetekend schrijven heeft gedaan, kan hij, indien voldaan is aan lid 2 onder a en b, binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van aangetekende verzending.

Artikel 254

Indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 255

1. De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder:
 - a. voorzieningen zijn aangebracht die verband houden met een maatregel die gericht is op het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte, als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder a, van de Wet voorzieningen gehandicapten, bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt, in de kosten waarvan ingevolge enige wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming is verleend, of
 - b. veranderingen of toevoegingen, waaronder niet wordt verstaan het verhelpen van gebreken als bedoeld in artikel 204, zijn aangebracht, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen en die niet ingrepen zijn als bedoeld onder a, is de huurprijs, vermeerderd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen met dien verstande dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die welke bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als redelijk is aan te merken.
2. Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

Artikel 256

1. De huurprijs van een woning die ingevolge artikel 29 van de Woningwet onbewoonbaar is verklaard, bedraagt f 20,- per maand, dan wel, indien op het tijdstip waarop de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is gevonden, een lagere huurprijs gold, die lager huurprijs.
2. De krachtens lid 1 geldende huurprijs is verschuldigd met ingang van

de dag volgende op het einde van de betalingstermijn, waarin de onbewoonbaarverklaring onherroepelijk is geworden.

Artikel 257

1. Voor de vordering van de huurder tot vermindering van de huurprijs op grond van artikel 207 lid 1 in verbinding met artikel 242 geldt een met inachtneming van de volgende leden toe te passen vervalttermijn van zes maanden na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder.

2. Is de vordering van de huurder gegrond op een tekortkoming die krachtens artikel 241 als een gebrek heeft te gelden, dan kan de huurder, in plaats van zijn vordering binnen de lid 1 bedoelde termijn bij de rechter in te stellen, binnen zes maanden na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder, de huurcommissie verzoeken over de vermindering uitspraak te doen overeenkomstig de in artikel 16 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde algemene maatregel van bestuur. De huurder kan eerst een verzoek tot de huurcommissie richten, indien de verhuurder niet binnen zes weken na de aanvang van de dag volgend op die waarop de huurder van het gebrek kennis heeft gegeven aan de verhuurder, het gebrek heeft verholpen.

3. Na het verstrijken van de in de voorgaande leden bedoelde termijn van zes maanden kan, voor wat het verleden betreft, geen huurvermindering worden verlangd over een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het instellen van de vordering of het indienen van het verzoek.

Paragraaf 2

Andere vergoedingen

Artikel 258

Indien de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs is vastgesteld, stelt de huurcommissie op verzoek van de huurder de huurprijs vast en het voorschotbedrag voor de servicekosten. Een dergelijk verzoek kan ook door de verhuurder worden gedaan, indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijsgrens.

Artikel 259

1. De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen of, bij gebreke van overeenstemming, het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.

2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.

3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst heeft het overzicht als in lid 2 bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

4. De verhuurder biedt de huurder desverzocht de gelegenheid, na verstrekking van het overzicht bedoeld in lid 2, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of van afschriften daarvan.

Artikel 260

1. Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten, kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.

2. Het verzoek heeft betrekking op niet meer dan één tijdvak van ten hoogste twaalf maanden voor elke kostensoort waarop het verzoek betrekking heeft. Het verzoek kan worden gedaan tot uiterlijk vierentwintig maanden nadat de in artikel 259 lid 2 genoemde termijn voor het verstrekken van het overzicht door de verhuurder is verstreken.

Artikel 261

1. Het voorschotbedrag dat de huurder krachtens overeenkomst of rechterlijke uitspraak ter zake van de servicekosten verschuldigd is, mag, tenzij na het ingaan van de huur anders is overeengekomen, slechts worden verhoogd:

a. met ingang van de dag, volgend op het einde van betalingstermijn waarin de overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaats gevonden dan wel met ingang van de betalingsstermijn met ingang waarvan die uitbreiding heeft plaats gevonden;

b. met ingang van de dag, volgende op de betalingstermijn, waarin het laatste overzicht, bedoeld in artikel 259, aan de huurder is verstrekt met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.

2. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

3. Indien het door de huurder verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten, kan de huurcommissie op verzoek van de huurder het voorschotbedrag verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot die kosten.

Paragraaf 3

Slotbepalingen

Artikel 262

1. Wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of verhuurder als bedoeld in de paragrafen 1 en 2 uitspraak heeft gedaan, worden zij geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen zich binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter

heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

2. Bevoegd is de rechter in wiens rechtsgebied de woonruimte is gelegen.

3. Tegen een beschikking krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

Artikel 263

Een wijziging van de huurprijs, vastgesteld in een uitspraak van de huurcommissie of van de rechter, mag in rekening worden gebracht met ingang van de in het voorstel tot wijziging voorgestelde dag dan wel indien de huurprijs is vastgesteld zonder dat daartoe een voorstel is gedaan, de dag waarop vaststelling is verzocht aan de huurcommissie of vaststelling is gevorderd bij de rechter. Zo in de uitspraak een latere dag van ingang wordt vastgesteld, geldt die wijziging met ingang van die latere dag.

Artikel 264

1. Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voorzover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

2. Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voorzover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.

Artikel 265

Van de bepalingen van deze onderafdeling kan niet worden afgeweken, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit.

ONDERAFDELING 3

Medehuur en voortzetting van de huur

Artikel 266

1. De echtgenoot of geregistreeerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreeerde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het geregistreeerde partnerschap is gesloten.

2. Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, behalve voor zover deze reeds opeisbaar waren voordat de echtgenoot of geregistreeerde partner medehuurder werd, zijn de huurder en de medehuurder jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

3. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.

4. Indien de in lid 1 bedoelde echtgenoot of geregistreeerde partner hetzij ingevolge een beschikking als bedoeld in artikel 826, lid 1 onder a, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, hetzij ingevolge onderlinge overeenstemming in verband met een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, dan wel ingevolge beëindiging van geregistreeerd partnerschap niet het gebruik heeft van de echtelijke woning, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf.

5. In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreeerd partnerschap kan de rechter op verzoek van een

echtgenoot of geregistreerde partner bepalen wie van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte zal zijn. De rechter bepaalt tevens de dag van ingang van de huur met deze echtgenoot of partner. Op dezelfde dag eindigt de huur met de andere echtgenoot of partner.

Artikel 267

1. Indien op het gezamenlijk verzoek van een huurder en van een andere persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft, alsmede van een medehuurder wanneer die er is, de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk heeft verklaard er mede in te stemmen dat die andere persoon medehuurder zal zijn, kunnen de huurder en die andere persoon, alsmede een medehuurder wanneer die er is, gezamenlijk verzoeken dat de rechter zal bepalen dat deze persoon met ingang van een in het vonnis te bepalen tijdstip medehuurder zal zijn.

2. Nadat een verzoek aan de verhuurder als bedoeld in lid 1 is gedaan, kan een vordering tot ontbinding van de huur op de grond dat de huurder in strijd met hetgeen overeengekomen is, met een ander in de woonruimte een gemeenschappelijke huishouding heeft, niet meer worden toegewezen. Deze grond levert alsdan evenmin een grond voor opzegging van de huurovereenkomst op.

3. De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 1 slechts af:

a. indien de persoon bedoeld in lid 1 niet gedurende tenminste twee jaren in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;

b. indien, mede gelet op hetgeen is komen vast te staan omtrent de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk slechts de strekking heeft de persoon bedoeld in lid 1 op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;

c. indien de persoon bedoeld in lid 1 vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur.

4. Voor de verplichtingen uit de huur zijn de persoon die de huur heeft aangegaan en ieder van de personen die op grond van dit artikel medehuurder of huurder is, hoofdelijk jegens de verhuurder aansprakelijk, met dien verstande dat een medehuurder niet aansprakelijk is voor verplichtingen die reeds opeisbaar waren voordat hij medehuurder werd.

5. De bepalingen omtrent het eindigen van de huur zijn op de personen bedoeld in lid 4 afzonderlijk van toepassing met dien verstande dat een persoon de hoedanigheid van medehuurder in ieder geval verliest, indien hij zijn hoofdverblijf niet langer in de woonruimte heeft. Indien de huur ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.

6. Is ten aanzien van de woonruimte hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing, dan zet de medehuurder in afwijking van lid 5 de huur slechts voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe door die persoon binnen acht weken na het tijdstip waarop hij huurder is geworden, ingestelde vordering en in elk geval zolang op deze vordering nog niet onherroepelijk is beslist. De rechter wijst de vordering slechts af, indien de eiser niet een voor hem geldende huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt.

7. Ieder van de personen bedoeld in lid 4 kan vorderen dat de rechter zal bepalen dat een of meer van deze personen de huur met ingang van een in het vonnis te bepalen tijdstip niet langer zullen voortzetten. De rechter wijst de vordering slechts toe, indien dit naar billijkheid, met inachtneming van de omstandigheden van het geval, geboden is, met dien verstande dat hij de vordering in ieder geval toewijst, indien de eiser aantoonst dat de persoon waarop de vordering betrekking heeft, zijn positie van medehuurder heeft verkregen op grond van een niet mede

door de eiser aan de verhuurder gedaan verzoek of van een door hem ingestelde vordering bedoeld in lid 1.

Artikel 268

1. Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort. Hij kan de huur binnen zes maanden na het overlijden bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.

2. De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder; de tweede zin van lid 1 is van toepassing. Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering, en in elk zolang op deze vordering niet onherroepelijk is beslist.

3. De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 2 in ieder geval af:

- a. indien de eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij aan de vereisten van lid 2 voldoet;
- b. indien de eiser vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- c. indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, indien de eiser niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt.

4. Lid 4, de eerste zin van lid 5 en lid 7 van artikel 267 zijn van overeenkomstige toepassing.

5. Komt vast te staan, dat een persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur krachtens dit artikel heeft gedaan, dan blijft hij over de tijd gedurende welke hij het genot van de woonruimte heeft gehad jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van de huur die voor hem zou hebben bestaan als hij huurder was geweest. Heeft meer dan één persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur gedaan, dan is ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

6. Zijn er geen personen die krachtens dit artikel de huur voortzetten, dan eindigt deze aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen zijn bevoegd de huur tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen.

7. Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huur toekent en van de erfgenamen bedoeld in lid 6 worden afgeweken.

8. Van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet worden afgeweken.

Artikel 269

1. De onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waar de onderhuurder zijn hoofdverblijf heeft, wordt in geval van beëindiging van de huur tussen huurder en verhuurder voortgezet door de verhuurder.

2. De verhuurder kan binnen zes maanden nadat hij op grond van lid 1 de onderhuur heeft voortgezet vorderen dat de rechter zal bepalen dat de huur met ingang van een in het vonnis te bepalen tijdstip zal eindigen op de grond dat:

- a. de wederpartij vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijk nakoming van de huur;
- b. de onderhuur is aangegaan met de kennelijke strekking de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen;
- c. in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, mede gelet op de inhoud van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op soortgelijke woonruimte alsmede op de inhoud van

de geëindigde huur tussen hem en de huurder en de inhoud van de voortgezette huurovereenkomst, niet van hem kan worden gevegd dat hij de huur met de wederpartij voortzet;

d. de wederpartij indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt.

3. Ingeval van onderverhuur welke al dan niet een zelfstandige woning vormt, zet degene die op grond van de artikelen 266, 267 en 268 huurder is geworden of de huur heeft voortgezet, als onderverhuurder de huur met de onderhuurder voort.

Artikel 270

1. De huurder die een ruil van woonruimte wenst te bewerkstelligen, kan vorderen dat de rechter hem zal machtigen om een ander in zijn plaats als huurder te stellen. Indien op de woonruimte hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, moet de eiser een ten behoeve van de voorgestelde huurder afgegeven huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet met betrekking tot woonruimte overleggen.

2. De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij de vordering slechts kan toewijzen, indien de huurder een zwaarwichtig belang bij de ruil van woonruimte heeft en dat hij deze afwijst, indien de voorgestelde huurder vanuit financieel oogpunt niet voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.

3. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

ONDERAFDELING 4

Het eindigen van de huur

Artikel 271

1. In afwijking van artikel 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd aangegane huur niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

2. Een voor onbepaalde tijd aangegane of voor onbepaalde tijd verlengde huur kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

3. De opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. Is in gevolge artikel 266 de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder medehuurder, dan moet de opzegging aan beide echtgenoten of geregistreerde partners afzonderlijk worden gedaan.

4. De opzegging door de verhuurder moet op straffe van nietigheid de gronden vermelden die tot de opzegging hebben geleid. Een opzegging door de verhuurder op andere dan de in artikel 274 lid 1 genoemde gronden, is nietig. De huurder moet bij de opzegging worden gevraagd binnen zes weken aan de verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in beëindiging van de overeenkomst.

5. Bij de opzegging moeten de volgende termijnen in acht worden genomen:

a. bij opzegging door de huurder: een termijn gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden;

b. bij opzegging door de verhuurder: een termijn niet korter dan drie

maanden, voor elk jaar dat de huurder krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden.

6. Een opzegging die in strijd met lid 1, lid 3 of lid 5 onder a. is gedaan en een opzegging die op een kortere termijn is gedaan dan die van lid 5 onder b. gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

7. Elk beding waarbij in strijd met lid 5 onder a een langere opzegtermijn of waarbij in strijd met lid 5 onder b een kortere opzegtermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel wordt afgeweken, is nietig. Eveneens is nietig elk beding dat de huur zonder opzegging doet eindigen.

8. Dit artikel geldt niet, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan.

Artikel 272

1. Een opgezegde huurovereenkomst blijft, tenzij de huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na de opzegging door de verhuurder schriftelijk in de beëindiging ervan heeft toegestemd, na de dag waartegen rechtsgeldig is opgezegd van rechtswege van kracht, tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder als in lid 2 bedoeld.

2. De verhuurder kan, indien hij zes weken na de opzegging niet van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen dat hij in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt, op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

Artikel 273

1. Bij zijn beslissing op de vordering bedoeld in artikel 272 lid 2 neemt de rechter uitsluitend de in de opzegging vermelde gronden in aanmerking.

2. Indien de rechter de vordering afwijst, wordt de overeenkomst van rechtswege verlengd. De rechter beslist of de overeenkomst voor onbepaalde tijd of voor een door hem vast te stellen bepaalde tijd wordt verlengd.

3. Indien de rechter de vordering toewijst, stelt hij tevens het tijdstip van ontruiming vast. De toewijzing geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.

Artikel 274

1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen
 - a. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;
 - b. indien de verhuurder zijn vordering grondt op een beding als omschreven in lid 2 en aan de eisen van dat lid is voldaan, tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;
 - c. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huur overeenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen;
 - d. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat onderafdeling 2 op de

opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;

e. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;

f. indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.

2. In het geval dat uitdrukkelijk is bedongen de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:

a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, na afloop van die termijn de woning zelf wil betrekken;

b. indien de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is, na afloop van die termijn die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;

c. indien de verhuurder jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.

3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen:

a. renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en

b. het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder a, van de Wet voorzieningen gehandicapten, indien die woning:

1°. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel

2°. na de bouw met geldelijke steun op grond van enige wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;

c. het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van een woning, kan verkrijgen.

4. Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar

a. ten aanzien van woonruimte waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt behoudens het geval dat het eigen gebruik in iets anders bestaat dan bewoning;

b. indien de verhuurder de rechtsopvolger van de vorige verhuurder is en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.

5. In de gevallen bedoeld in lid 1 onder a en d kan de rechter, voordat hij de vordering toewijst, aan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.

Artikel 275

De rechter kan in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c en e, een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de

huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. Voordat hij een beslissing geeft, waarin dit bedrag wordt vastgesteld, brengt de rechter zijn voornemen ter kennis van partijen en stelt hij een termijn waarbinnen de verhuurder de opzegging kan intrekken. Maakt de verhuurder van deze bevoegdheid gebruik, dan beslist de rechter uitsluitend omtrent de proceskosten.

Artikel 276

1. Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen dan wel de huurder met de beëindiging heeft ingestemd, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.

2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen een jaar na het einde van de overeenkomst het verhuurde duurzaam door hem in gebruik is genomen.

3. De rechter die een vordering op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c, toewijst, kan op verlangen van de huurder of ambtshalve een bedrag bepalen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen, indien later mocht blijken dat de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de huurder op verdere schadevergoeding.

4. De vordering van de huurder op grond van dit artikel vervalt vijf jaren na het einde van de huurovereenkomst.

5. De verhuurder is eveneens tot schadevergoeding gehouden jegens onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd of die krachtens artikel 269 bevoegd waren hun overeenkomst met de hoofdverhuurder voort te zetten. De voorgaande leden zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 277

1. Indien de rechter de huurovereenkomst heeft verlengd, kan de verhuurder de overeenkomst opnieuw met inachtneming van artikel 271 en van de in lid 2 vermelde termijnen opzeggen en overeenkomstig de artikelen 272 tot en met 274 vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen, waarop de overeenkomst zal eindigen.

2. Indien de rechter de overeenkomst voor onbepaalde tijd heeft verlengd, kan de verhuurder haar niet eerder opnieuw opzeggen dan drie jaren nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden. Indien de rechter de overeenkomst voor bepaalde tijd heeft verlengd, kan de verhuurder haar niet eerder opzeggen dan drie maanden voor het einde van de tijd waarvoor is verlengd.

Artikel 278

1. Een onderhuurovereenkomst van woonruimte die niet krachtens artikel 269 na beëindiging van de hoofdhuur door de hoofdverhuurder wordt voortgezet, eindigt op het door de rechter op vordering van de hoofdverhuurder overeenkomstig artikel 273 lid 3 vastgestelde tijdstip van ontruiming.

2. Indien de hoofdhuurder bij de beëindiging en de bepaling van het tijdstip van ontruiming onvoldoende voor de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt, is hij verplicht de schade die de onderhuurder daardoor lijdt te vergoeden.

3. De hoofdhuurder tegen wie door de hoofdverhuurder een vordering wordt ingesteld, die mede de belangen van de onderhuurder raakt, is bevoegd om deze in het geding te roepen.

Artikel 279

1. Indien een gebrek in de zin van artikel 204 het deel van gehuurde woonruimte dat voor de huurder en zijn gezin voor bewoning noodzakelijk is, onbewoonbaar maakt dan wel werkzaamheden tot verhelpen van een zodanig gebrek dit doen of zullen doen, is de huurder bevoegd de huur op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.

2. De huurder heeft dezelfde bevoegdheid, wanneer het gebruik van de gehuurde woonruimte gevaren oplevert.

3. Artikel 210 lid 2 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 280

Alvorens op de voet van artikel 231 een ontbinding uit te spreken, kan de rechter de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

Artikel 281

1. Indien iemand op de voet van artikel 226 verhuurder is geworden en een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, ontbindt de rechter op vordering van de verhuurder de huurovereenkomst met ingang van een door hem te bepalen dag.

2. De huurder en de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd of met wie de huurovereenkomst anders op de voet van artikel 269 zou zijn voortgezet, hebben recht op schadeloosstelling. Wanneer de huurtijd of onderhuurtijd zonder de ontbinding nog een jaar of langer zou hebben geduurd, is de schadeloosstelling ten minste gelijk aan de huurprijs van twee jaren. Wanneer de huurtijd of onderhuurtijd zonder de ontbinding minder dan een jaar zou hebben geduurd, is de schadeloosstelling ten minste gelijk aan de huurprijs van een jaar. Bij de berekening van de schade wordt niet gelet op veranderingen die kennelijk zijn tot stand gebracht om de schadeloosstelling te verhogen.

Artikel 282

Van de artikelen 272 tot en met 281 kan niet ten nadele van de huurder dan wel onderhuurder worden afgeweken.

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking op een bij wet te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,