

NVHP MASTERCLASS HUURRECHT 2018

Mr. F. van der Hoek

OPBOUW BW

- 🏠 Boek 3: Vermogensrecht
- 🏠 Boek 6: Algemeen deel verbintenissenrecht
- 🏠 Boek 7: Bijzondere overeenkomsten
- 🏠 Boek 7 Titel 4: Huurrecht

Indeling Boek 7.4: huurrecht roerende en onroerende zaken

1. algemene bepalingen: art. 7:201-230
 - in hoofdzaak regelend recht
 - roerende en onroerende zaken

2. huur woonruimte: art. 7:231 – 282
 - veel dwingend recht
 - opzeggingsbescherming
 - huurprijsbescherming

3. huur middenstandsbedrijfsruimte (winkels, horeca etc.): art. 7: 290 – 310
 - beperkt dwingend recht
 - opzeggingsbescherming
 - huurprijsbescherming

4. huur overige ruimte (kantoren, opslag etc.): art. 7:230a
 - alleen dwingend recht t.a.v. verlenging na einde contractduur

Huurrecht woonruimte

Uitgangspunt 1: opzeggingsbescherming, onbepaalde duur

- a. opzegging alleen wegens dringend eigen gebruik (art. 7:274)
 - dringend eigen gebruik (ev. t.b.v. ander en sloop/renovatie)
 - passende vervangende woonruimte
 - belangenafweging
 - verhuis- en herinrichtingskosten
 - bijzondere categorieën (o.a. studenten, jongeren, gehandicapten)
- b. bescherming van partners en duurzame samenlevers (art. 7:266-7:268)
- c. beperkte bescherming van onderhuurders (art. 7:244, 7:269)
- d. woningruil (art. 7:270)

Huurrecht woonruimte

- e. onderscheid: zelfstandige/onzelfstandige woonruimte
- f. onderhoudsverdeling: klein en groot onderhoud
- g. bijzonderheid: gebrekenregeling (art. 7:204 – 7:210, 7:241)

Huurrecht woonruimte

Uitgangspunt 2: contractvrijheid (art. 7:246), maar huurprijsbescherming

- a. niet-geliberaliseerde sector tot € 710,00 per 1 juli 2018 = 141 punten
 - regulering huurprijs in Woningwaarderingstelsel
 - toetsing aanvangshuurprijs
 - huurprijswijziging
 - regulering servicekosten, Besluit Servicekosten
 - Warmtewet etc.

- b. geliberaliseerde sector (art. 7:247)
 - toetsing aanvangshuurprijs mogelijk
 - beperkte regulering huurprijs
 - beperkte regulering servicekosten

Uitzonderingen op de opzeggings- en huurprijsbescherming

1. Huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur: art. 7:232 lid 2
2. Huurovereenkomst voor bepaalde duur; diplomatenhuur: art. 7:271 lid 2
3. Kortdurende huur (max. 2 jaar zelfst. woonruimte, max. 5 jaar onzelfst.): art. 7:271 lid 1
4. Leegstandwet
5. Categorieën (studenten, promovendi, senioren, gehandicapten, grote gezinnen, hospita): art. 7:274
6. Wanprestatie (overlast, wanbetaling, Opiumwet, onderhuur): art. 6:265, 7:213
7. Wet Victor, burgemeesterssluiting
8. Huurbeding bij hypotheke

Totstandkoming huurovereenkomst

1. Schriftelijkheid geen wettelijk vereiste
2. Relatie overeenkomst vs. dwingend recht
3. Partijen bij de huurovereenkomst

Aandachtspunten bij advisering huur woonruimte

- a) aard en duur van de overeenkomst: beschermd of uitzondering?
- b) vaste eerste huurtermijn (bijv. een jaar)?
- c) huurprijs:
 - vrije of sociale sector?
 - toetsing aanvangshuurprijs?
 - omvang leveringen en diensten?
 - hoogte voorschot servicekosten?
 - huurprijs: all-in of uitsplitsing huur en leveringen & diensten?
- d) courtage?
- e) hoogte borgsom?

Aandachtspunten bij advisering huur woonruimte

- f) financiële voorwaarden aan huurders?
- g) aantal huurders: beperkt of onbeperkt?
- h) onderverhuur/huisbewaring toegestaan?
- i) algemene voorwaarden: bezwarend?
- j) boetebedingen?
- k) eigen huurcontract NVHP, model Woonbond, Consumentenbond?

Huurrecht: maatschappelijke en politieke ontwikkelingen

1. Verleden
2. Toekomst
3. Rol maatschappelijke partijen (commercieel, sociaal, Woonbond) en overheid