
Burgerlijk Wetboek Boek 7

Geraadpleegd op 23-08-2022.

Geldig van 02-08-2022 t/m heden

Titel 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 niet aan de huurder toe te rekenen 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 als bedoeld in artikel 211 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 of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, 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, leden 1 en 2, 207 en 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 tot uitwinning of tot verlening van een recht waarmee de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, ingevolge die overeenkomst niet belast had mogen zijn, 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. Voor de toepassing van artikel 2.9.5 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt deze vordering gelijkgesteld aan een vordering tot uitwinning.

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 het de huur van woonruimte betreft, verleent de verhuurder binnen acht weken de toestemming in ieder geval, indien de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde.
3. 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.
4. De rechter wijst de vordering in ieder geval toe, indien de verhuurder op grond van lid 2 toestemming had behoren te geven. In andere gevallen wijst hij 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.
5. 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.
6. Van de voorgaande leden kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft.

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 5 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. Onverminderd artikel 224 lid 2 wordt de huurder vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand 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. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. 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.
5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.
6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.
7. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of

vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

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 belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 224

1. De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking van de verhuurder te stellen.
2. Indien tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het verhuurde is opgemaakt, is de huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd. Indien geen beschrijving is opgemaakt, wordt de huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.

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 het 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 zelfstandig 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, van een standplaats in de zin van artikel 236 en van een ligplaats in de zin van artikel 236a, kan niet van de voorgaande leden worden afgeweken.

Artikel 227

In geval van vestiging of overdracht van een beperkt recht op de verhuurde zaak, dat niet onder artikel 226 lid 1 is begrepen, 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, onderscheidenlijk zijn echtgenoot of geregistreerde partner in het geval zijn nalatenschap overeenkomstig artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, 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. De eerste zin is niet van toepassing indien de nalatenschap ingevolge artikel 13 van Boek 4 is verdeeld.

Artikel 230

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 230a

1. Heeft de huur betrekking op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan en is die zaak of dat gedeelte noch woonruimte, noch bedrijfsruimte in de zin van deze titel, dan kan de huurder na het einde van de huurovereenkomst de rechter verzoeken de termijn waarbinnen ontruiming moet plaats vinden, te verlengen. Het verzoek moet worden ingediend binnen twee maanden na het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd.
2. Het eerste lid geldt niet in geval de huurder zelf de huur heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd of veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming van zijn verplichtingen.
3. De verhuurder kan niet verlangen dat de huurder voor het einde van de in lid 1 bedoelde termijn tot ontruiming overgaat. De indiening van het verzoek schorst de verplichting om tot ontruiming over te gaan, totdat op het verzoek is beslist.
4. Het verzoek wordt slechts toegewezen indien de belangen van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. Het verzoek wordt niettemin afgewezen, indien de verhuurder aannemelijk maakt dat van hem wegens onbehoorlijk gebruik van het verhuurde, wegens ernstige overlast, de medegebruikers dan wel hemzelf aangedaan, of wegens wanbetaling niet gevegd kan worden dat de huurder langer het

recht op het gebruik van de zaak of gedeelte daarvan behoudt.

5. De verlenging kan worden uitgesproken voor een termijn van ten hoogste een jaar na het eindigen van de overeenkomst. Deze termijn kan op verzoek van de huurder nog tweemaal telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk een maand voor het verstrijken van de termijn worden ingediend. Lid 3, tweede zin, en lid 4 zijn van toepassing.
6. Zo partijen het niet eens zijn over de som die de huurder gedurende de termijn waarmee de verlenging heeft plaats gevonden, voor het gebruik van de zaak of gedeelte daarvan verplicht is te betalen, stelt rechter deze som vast op een, gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk bedrag. Hij kan, zo een der partijen dit verzoekt, te dier zake een voorlopige voorziening treffen. Voor het overige blijven gedurende deze termijn de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen partijen van kracht.
7. Bij afwijzing van het verzoek stelt de rechter het tijdstip van ontruiming vast. De beschikking geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.
8. Tegen een beschikking krachtens dit artikel staat geen hogere voorziening open.
9. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
10. De leden 1–9 zijn niet van toepassing, wanneer de overeenkomst tevens aan de omschrijving voldoet van een overeenkomst als bedoeld in artikel 50a, onderdelen c of f.

Artikel 231

1. Ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak alsmede een woonwagen in de zin van artikel 235, een standplaats in de zin van artikel 236 en een ligplaats in de zin van artikel 236a 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 door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten, door gedragingen in zodanig gebouw in strijd met artikel 2 of 3 van de Opiumwet is gehandeld en het desbetreffende gebouw deswege op grond van artikel 13b van die wet is gesloten, of zodanig gebouw op grond van artikel 17 van de Woningwet is gesloten.
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 van woonruimte 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.

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, een standplaats of een ligplaats, 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 omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend.

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 236a

Onder ligplaats wordt verstaan een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een voor bewoning bestemd drijvend object.

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. In deze afdeling wordt verstaan onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zaken en diensten worden aangewezen waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.
4. In deze afdeling wordt onder energiestatievergoeding verstaan de schriftelijk overeengekomen betalingsverplichting die de huurder met betrekking tot de kosten voor een door de verhuurder gegarandeerde energiestaat van de woonruimte als gevolg van een combinatie van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan die woonruimte moet voldoen.

Artikel 238

Onder huurcommissie wordt verstaan de huurcommissie bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 239

Onder Onze Minister wordt verstaan Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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. Behoudens bij standaardregeling bedoeld in artikel 214 van Boek 6 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de artikelen 204, 206 leden 1 en 2, 207, 208 en 217, 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, 224 lid 2 en 230 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 243

1. Indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft als bedoeld in lid 2, 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.
2. Voorzieningen als bedoeld in lid 1 zijn:
 - a. het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies;
 - b. het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte;
 - c. het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.

Artikel 244

In afwijking van artikel 221 is de huurder van woonruimte niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven. De huurder van een zelfstandige woning die in die woning zijn hoofdverblijf heeft, is echter bevoegd een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven.

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, voorzover uit deze onderafdeling niet anders voortvloeit.

Artikel 247

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 248 lid 3 en 4, 249, 251, 255a, 259, 261 lid 1, 262 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 247a

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 248 leden 3 en 4, 251, 259, 261 lid 1, 262 en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur die betrekking heeft op een ligplaats.

Artikel 248

1. De huurprijs kan worden verhoogd hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij indien een dergelijk beding niet van kracht is, op de wijze als voorgeschreven in de artikelen 252, 252a, 252c en 253. Gedurende het bestaan van een dergelijk beding is toepassing van de artikelen 252, 252a, 252c en 253 uitgesloten. Indien een dergelijk beding niet meer van kracht is, kan vanaf een tijdvak van twaalf maanden na het tijdstip waarop laatstelijk toepassing is gegeven aan het beding, aan de hiervoor genoemde artikelen toepassing worden gegeven.
2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 2 of artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.
3. Leidt toepassing van een beding in een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 3 of artikel 10a lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.
4. De huurder kan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de verhoging van de huurprijs overeenkomstig een beding als bedoeld in het derde lid, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over die verhoging. De huurcommissie stelt de verhuurder in kennis van het verzoek van de huurder.

Artikel 249

1. 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.
2. In afwijking van lid 1 kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na afloop van een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.

Artikel 250

1. De huurprijs kan op verzoek van de verhuurder worden verhoogd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 252, 252a, 252c en 253:
 - 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 verhoging, hetzij bij gebreke van zodanige verhoging 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 verhoogd 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. Het eerste lid onder a en b is voorts niet van toepassing in het geval van artikel 252c onder b.
4. De huurprijs kan op verzoek van de huurder worden verlaagd op de wijze voorgeschreven in de artikelen 252, 252b en 254.

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 of van artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 252

1. Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet tenminste twee maanden 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.
3. Voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs dient een waardering van de kwaliteit van de woonruimte als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te worden verstrekt.
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.

Artikel 252a

1. Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar:
 - a. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag doch niet hoger is dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, of
 - b. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag.
2. In dit artikel wordt verstaan onder:

- a. *basisregistratie inkomen*: basisregistratie inkomen als bedoeld in hoofdstuk IVA van de Algemene wet inzake rijksbelastingen;
 - b. *huishoudinkomen*: het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21 onderdeel e van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van de huurder en de overige bewoners van een woonruimte in het inkomenstoetsjaar, met dien verstande dat van een overige bewoner die op 1 januari van het jaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt het bedrag van het inkomensgegeven slechts in aanmerking wordt genomen voor zover dat meer bedraagt dan de uitkomst van 108% van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het inkomenstoetsjaar;
 - c. *huishoudverklaring*: een door de inspecteur op verzoek van de verhuurder aan deze afgegeven verklaring;
 - d. *inkomenstoetsjaar*: tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin ten aanzien van een huurovereenkomst een huishoudverklaring is verstrekt;
 - e. *inspecteur*: functionaris van de rijksbelastingdienst die als zodanig bij regeling van Onze Minister van Financiën is aangewezen;
 - f. *peiljaar*: het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de voorgestelde dag van ingang van de voorgestelde huurprijs is gelegen.
3. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, wordt bij het voorstel een huishoudverklaring gevoegd.
4. De inspecteur verstrekt desgevraagd aan de verhuurder een huishoudverklaring. De verklaring vermeldt of op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur te verwachten is dat het huishoudinkomen niet hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch niet hoger dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan het laatstbedoelde bedrag. Indien geen inkomensgegeven in de basisregistratie inkomen beschikbaar is, vermeldt de verklaring dat dat het geval is.
- Bij regeling van Onze Minister van Financiën worden nadere regels gesteld ter uitvoering van dit lid. Daarbij worden in ieder geval regels gesteld omtrent het kunnen doen van een verzoek tot het verstrekken van een huishoudverklaring, het verzoek zelf, de verstrekking van de huishoudverklaring, alsmede ten aanzien van de verhuurder.
5. Indien een huurovereenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 3 is de verhoging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de huurder niet door het verzuim is benadeeld.
6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1:
- a. onder a of b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat hij of een ander lid van zijn huishouden deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep;
 - b. onder a komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag;
 - c. onder b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag, in welk geval dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in lid 1 onder a.

Artikel 252b

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 252a lid 6 kan een huurder ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt en ten aanzien waarvan een verhoging van de huurprijs op basis van artikel 252a lid 1 heeft plaatsgevonden, een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend

tot verlaging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 252a lid 2 onderdeel b, waarop een zodanige verhoging is gebaseerd, in het peiljaar is gedaald en daarmee:

- 1°. gelijk is aan of lager is dan het in artikel 14 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag betrokken genoemde bedrag, of
 - 2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 dan wel onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag.
2. Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, verstrekt de huurder gegevens met betrekking tot de betrokken huishoudinkomens. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.
 3. Indien een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs tot stand komt naar aanleiding van een voorstel daartoe, dat niet voldoet aan lid 2, is de verlaging van de huurprijs op basis van een voorstel als bedoeld in lid 1 niet mogelijk, tenzij blijkt dat de verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

Artikel 252c

Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat:

- a. bij de aanvang van de bewoning is overeengekomen om gedurende ten hoogste drie jaar na die aanvang de verschuldigde huurprijs stapsgewijs naar de bij die aanvang overeengekomen huurprijs te brengen, die niet hoger is dan het ten tijde van die aanvang krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag;
- b. niet eerder dan drie jaar voor de voorgestelde huurverhogingsdatum de huurprijs op schriftelijk verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257.

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. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan, en de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, betrekking heeft op het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar, verzoekt de verhuurder aan de inspecteur om een vervolgvklaring. Artikel 252a lid 4 is op de vervolgvklaring van overeenkomstige toepassing. De vervolgvklaring wordt door de verhuurder bij een verzoek als bedoeld in de eerste volzin overgelegd. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en de huurder zich beroept op een van de gevallen, genoemd in artikel 252a lid 6, verstrekt de huurder, indien dat deel uitmaken van een groep, bedoeld in onderdeel a van laatstgenoemd artikellid, de omvang van het huishouden of het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, bij de verklaring, bedoeld in de eerste volzin, gegevens met betrekking tot dat deel uitmaken, die omvang of dat huishoudinkomen. Bij regeling van Onze Minister wordt bepaald welke gegevens de huurder verstrekt.
2. De huurder kan de huurcommissie binnen vier maanden na het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel, indien:
 - a. hij noch vóór het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet, noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen, en
 - b. de verhuurder hem binnen drie maanden na het in lid 1 eerste volzin bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven nogmaals van het voorstel in kennis heeft gesteld, waarbij een afschrift van het voorstel is gevoegd, en hij met het voorstel tot huurverhoging niet instemt.

De huurder legt bij dit verzoek een afschrift van het voorstel en van dat schrijven en, indien de

verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252a lid 1 heeft gedaan en het deel uitmaken van een groep, bedoeld in artikel 252 lid 6 onder a, de omvang van het huishouden of het huishoudinkomen voorwerp van geschil is, gegevens met betrekking tot dat deel uitmaken die omvang of dat huishoudinkomen over. Lid 1 zesde volzin is van overeenkomstige toepassing.

3. De huurder wordt geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van de in het voorstel genoemde datum van ingang met de verhuurder te zijn overeengekomen indien hij, na ontvangst van het in het tweede lid bedoelde schrijven, niet binnen vier maanden na die datum van ingang een verzoek tot de huurcommissie heeft gericht.
4. Indien de huurder het in het tweede lid bedoelde verzoek doet, stelt de huurcommissie de verhuurder daarvan onverwijld in kennis.
5. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 252 lid 1 aanhef of artikel 252a lid 1 bij aangetekend schrijven heeft gedaan, kan hij, indien voldaan is aan lid 2 onder a, binnen zes weken na het in lid 1 eerste volzin 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, 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.
3. Onder gehandicapte in het eerste lid wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Artikel 255a

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 247.
2. De huurprijs van woonruimte waarin of waaraan gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder voorzieningen als bedoeld in artikel 255 lid 1 onder a of veranderingen of toevoegingen als bedoeld in artikel 255 lid 1 onder b zijn aangebracht, 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. Artikel 255 lid 3 is van overeenkomstige toepassing.

3. 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

[Vervallen per 01-04-2007]

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 in 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

1. 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, kan de huurder aan de verhuurder een voorstel doen tot vaststelling van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
2. Een voorstel als bedoeld in lid 1 moet ten minste twee maanden voor de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten schriftelijk worden gedaan en dient te vermelden:
 - a. de geldende prijs;
 - b. de voorgestelde huurprijs;
 - c. het voorgestelde voorschot van kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten, en
 - d. de voorgestelde dag van ingang van de huurprijs en het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
3. Indien de verhuurder niet instemt met een voorstel als bedoeld in lid 1, kan de huurder tot uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop dit voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De huurcommissie stelt de huurprijs vast en, voor zover nodig, het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
4. Indien een overeenkomst tot vaststelling 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, c of d, blijft de voordien geldende prijs verschuldigd, tenzij blijkt dat de verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

Artikel 259

1. De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen. Bij gebreke van overeenstemming belooft de betalingsverplichting met betrekking tot kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter 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, en met betrekking tot servicekosten het bedrag dat bij ministeriële regeling is vastgesteld.
2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitstoverzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en 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 kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en 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.
3. Bij het verzoek neemt de verhuurder de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de servicekosten op in een bij ministeriële regeling vastgesteld formulier.

Artikel 261

1. Het voorschotbedrag dat de huurder krachtens overeenkomst of rechterlijke uitspraak ter zake van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter 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 de betalings-termijn waarin de overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaatsgevonden dan wel met ingang van de betalingstermijn 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 kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, kan de huurcommissie op verzoek van de huurder het voorschotbedrag verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot die kosten.

Artikel 261a

1. Indien een energieprestatievergoeding is overeengekomen, kan de huurder de huurcommissie verzoeken deze te toetsen aan de krachtens artikel 19bis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels.
2. De artikelen 259, tweede lid, en 260, tweede lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

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 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. Tegen een beslissing 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 geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het geregistreerde partnerschap is gesloten.
2. Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, behalve voor zover deze reeds opeisbaar waren voordat de echtgenoot of geregistreerde 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 geregistreerde 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 geregistreerd 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 geregistreerd 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 2 van de Huisvestingswet 2014 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 8 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 aantoont 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 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, indien de eiser niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 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. Wanneer de nalatenschap van de huurder ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, komt de bevoegdheid van de erfgenamen, bedoeld in de vorige zin, toe aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner.
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, onderscheidenlijk de echtgenoot of geregistreerde partner, bedoeld in lid 6, worden afgeweken.
8. Van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet worden afgeweken.

Artikel 268a

1. Bij overlijden van de huurder van een ligplaats is artikel 268 niet van toepassing indien die huurder eigenaar was van het op die ligplaats afgemeerde voor bewoning bestemde drijvend object.
2. Van dit artikel en van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet ten nadele van de erfgenamen, onderscheidenlijk de echtgenoot of geregistreerde partner, worden afgeweken.

Artikel 269

1. De onderhuur die betrekking heeft op een zelfstandige woning waar de onderhuurder zijn hoofdvverblijf 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 gevergd dat hij de huur met de wederpartij voortzet;
 - d. de wederpartij indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 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 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, moet de eiser een ten behoeve van de voorgestelde huurder afgegeven huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 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.

Artikel 270a

Ingeval van voortzetting van de huur op grond van de artikelen 266, 268 en 269 is degene die de huur voortzet, verplicht daarvan mededeling te doen aan de verhuurder.

Artikel 270b

1. Indien de huurder van een ligplaats eigenaar is van het op die ligplaats afgemeerde voor bewoning bestemde drijvend object, kan die huurder bij verkoop van dat drijvend object vorderen dat de rechter hem zal machtigen om de koper in zijn plaats als huurder te stellen.
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 heeft bij de indeplaatsstelling 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 voor de duur van:
 - a. langer dan twee jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, een woonwagen, een standplaats of een ligplaats, of
 - b. langer dan vijf jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,

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. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

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 huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in de artikelen 274c tot en met 274e, 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 dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, 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;
 - g. indien de huurovereenkomst een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren en de huurovereenkomst is opgezegd tegen de dag waarop die omgevingsvergunning komt te vervallen. In de schriftelijke huurovereenkomst moet melding zijn gemaakt van de omgevingsvergunning, bedoeld in de eerste volzin, en van het tijdvak waarvoor die is verleend.
2. In het geval dat uitdrukkelijk van de huurder en telkens van een opvolgend huurder is bedongen dat 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 de woning zelf wil betrekken, of
- b. indien de verhuurder jegens wie een vorige huurder het recht heeft verkregen de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.

De bij het beding bepaalde termijn kan met wederzijds goedvinden worden verlengd voordat de met de huurder oorspronkelijk overeengekomen termijn is verstreken.

3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.
4. 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 de woning, kan verkrijgen.
5. Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar
 - a. ten aanzien van woonruimte waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 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.
6. 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 274a

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:
 - a. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, of
 - b. na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.
2. Onder gehandicapte wordt in dit artikel verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Artikel 274b

Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen 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.

Artikel 274c

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.
4. Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging

plaatsvond, zijn verstreken.

5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274d

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder student wordt in dit artikel verstaan de student die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet educatie en beroepsonderwijs of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in lid 2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een student gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e lid 2.

Artikel 274e

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een promovendus gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een student als bedoeld in artikel 274d lid 2.

Artikel 274f

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274 lid 1 onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen.
4. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een afschrift van gegevens uit de basisregistratie personen waaruit blijkt dat ten minste vijf personen van dat gezin als zijnde woonachtig op het betreffende adres staan ingeschreven, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274 lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

Artikel 275

1. Indien de rechter een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c en e toewijst, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.
2. De rechter kan, voordat hij een beslissing geeft, waarin dit bedrag wordt vastgesteld, zijn voornemen ter kennis van partijen brengen en een termijn stellen waarbinnen de verhuurder de opzegging kan intrekken. Maakt de verhuurder van deze bevoegdheid gebruik, dan beslist de rechter uitsluitend over de proceskosten.
3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c in verbinding met lid 3 en in artikel 274 lid 1 onder e, draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.
4. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen, woonwagens, standplaatsen en ligplaatsen wordt bij ministeriële regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.
5. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het vierde lid.

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 274f 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.

Afdeling 6. Huur van bedrijfsruimte

Artikel 290

1. De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte.
2. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:
 - a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;
 - b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;
 - c. een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.
3. Tot de in lid 2 bedoelde bedrijfsruimte worden ook gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning.

Artikel 291

1. Van de bepalingen van deze afdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
2. Bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van de bepalingen van deze afdeling, kunnen evenwel, behoudens wanneer het betreft een afwijking van artikel 307, niet op die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de rechter.
3. Ieder van de partijen kan een zodanige goedkeuring verzoeken. De goedkeuring wordt alleen gegeven indien het beding de rechten die de huurder aan deze afdeling ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft.
4. Het verzoek bevat, behalve de gronden waarop het berust, de tekst van de goed te keuren bedingen.

Artikel 292

1. De huurovereenkomst geldt voor vijf jaar of, als een langere bepaalde duur is overeengekomen, voor die langere duur.
2. De huurovereenkomst die voor vijf jaar geldt, wordt na het verstrijken daarvan van rechtswege met vijf jaar verlengd. De overeenkomst die is aangegaan voor een termijn die langer is dan vijf jaar maar korter dan tien jaar, wordt na het verstrijken van die termijn van rechtswege verlengd met een tweede termijn die zoveel korter is dan vijf jaar als de eerste termijn langer is dan vijf jaar.

Artikel 293

1. De overeenkomst die voor vijf jaar geldt, en de overeenkomst die is aangegaan voor een termijn langer dan vijf jaar, maar korter dan tien jaar, kunnen tegen het einde van de termijn en tegen het einde van de in artikel 292 lid 2 bedoelde tweede termijn door ieder van de partijen worden

opgezegd. Artikel 228 lid 1 en lid 2, eerste zin, is niet van toepassing.

2. De opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. De termijn van opzegging bedraagt tenminste een jaar.
3. Geen opzegging is vereist, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden, nadat de huurovereenkomst is totstandgekomen.

Artikel 294

Een opzegging door de verhuurder is nietig indien zij niet de gronden vermeldt die tot de opzegging hebben geleid.

Artikel 295

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 verhuurderals in lid 2 bedoeld. De rechter kan evenwel, indien het verweer van de huurder hem kennelijk ongegrond voorkomt, zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
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 overeenkomst zal eindigen.

Artikel 296

1. Indien de opzegging is gedaan tegen het einde van de in artikel 292 lid 1 bedoelde eerste termijn waarvoor de huurovereenkomst geldt of is aangegaan, kan de rechter de vordering slechts toewijzen, op de grond dat:
 - a. de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt, of
 - b. de verhuurder aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Onder duurzaam gebruik wordt niet begrepen vervreemding van de bedrijfsruimte, maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.
2. Een vordering, ingesteld op de in lid 1 onder b bedoelde grond, is niet toewijsbaar indien de verhuurder de rechtsopvolger is van een vorige verhuurder en hij niet is diens echtgenoot, geregistreerde partner, bloed- of aanverwant in de eerste graad of pleegkind, en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechttopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht. Onder pleegkind wordt verstaan degene die duurzaam als eigen kind is verzorgd en opgevoed.
3. Indien de opzegging is gedaan tegen het einde van de termijn waarmee de overeenkomst krachtens artikel 292 lid 2 is verlengd, kan de rechter de vordering toewijzen, op grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, bij verlenging van de overeenkomst. De rechter wijst de vordering in elk geval af indien van de huurder, bij een redelijke afweging van de voormelde belangen van hem en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, tegen de voormelde belangen van de verhuurder, niet kan worden gevegd dat hij het gehuurde ontruimt.
4. In het geval van lid 3 wijst de rechter de vordering in ieder geval toe indien zich een der in lid 1, onder a en b, in samenhang met lid 2 omschreven gronden voordoet en voorts indien:
 - c. de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst

met betrekking tot het gehuurde, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de huurprijs inhoudt, of

- d. de verhuurder een krachtens een geldig bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken.

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

Artikel 297

1. De rechter kan in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder of aan degene aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.
2. Alvorens een beslissing te geven waarin een bedrag als bedoeld in lid 1 wordt vastgesteld, brengt de rechter zijn voornemen ter kennis van partijen en stelt hij een termijn vast waarbinnen de verhuurder de bevoegdheid heeft de vordering in te trekken.
3. Indien de verhuurder binnen deze termijn zijn vordering intrekt, geeft de rechter slechts een beslissing over de proceskosten.

Artikel 298

In het geval, bedoeld in artikel 296 lid 4 onder c, kan de rechter de huurder een termijn toestaan van ten hoogste een maand om het aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden.

Artikel 299

1. Indien de overeenkomst is opgezegd op de grond dat een in artikel 296 lid 1 onder b genoemde persoon het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en de huurder in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd dan wel de vordering tot beëindiging van de overeenkomst op die grond dan wel op de grond, bedoeld in artikel 296 lid 3, is toegewezen, is de verhuurder jegens de huurder en degene die bevoegdlijk heeft ondergehuurd, tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.
2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien het verhuurde niet binnen een jaar na het einde van de overeenkomst door een persoon als bedoeld in artikel 296 lid 1 onder b in duurzaam gebruik is genomen.
3. De rechter kan in een beslissing tot toewijzing van een vordering tot beëindiging, gegrond op de in artikel 296 lid 1 onder b bedoelde wil van een der daar bedoelde personen, op verzoek van de huurder of ambtshalve een bedrag bepalen dat de verhuurder aan de huurder of degene die bevoegdlijk heeft ondergehuurd moet betalen, indien later mocht blijken dat die wil in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de huurder op verdere schadevergoeding.
4. De vordering van de huurder of onderhuurder tot schadevergoeding of tot betaling van het in lid 3 bedoelde bedrag vervalt vijf jaren na het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 300

1. Indien de oorspronkelijk duur van de overeenkomst krachtens artikel 292 lid 2 is verlengd en de verlengde overeenkomst niet tegen het einde van de in dat lid bedoelde tweede termijn is opgezegd, wordt de overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd, tenzij uit de overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen.
2. Wordt de overeenkomst krachtens lid 1 voor onbepaalde tijd voortgezet, dan kan zij door ieder van de partijen worden opgezegd. Wordt de overeenkomst voor bepaalde tijd voortgezet of is zij

aangegaan voor een duur van tien jaar of langer, dan eindigt zij, in afwijking van artikel 228 lid 1, niet door het enkele verloop van de huurtijd, maar kan zij door ieder van de partijen tegen het einde van die huurtijd worden opgezegd.

3. De opzegging moet voldoen aan de vereisten van de artikelen 293 leden 2 en 3 en van artikel 294. De artikelen 295 tot en met 299 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Indien een vordering tot vaststelling van het tijdstip waarop de overeenkomst zal eindigen, is afgewezen, en uit de overeenkomst niet voortvloeit dat zij dan wordt voortgezet voor een bepaalde termijn tegen het einde waarvan zij opnieuw opgezegd kan worden, kan de overeenkomst slechts rechtsgeldig opnieuw opgezegd worden nadat een termijn van een jaar is verstreken nadat de afwijzing onherroepelijk is geworden. De rechter kan bij zijn afwijzende beslissing een langere termijn vaststellen.

Artikel 301

1. De artikelen 291 tot en met 300 zijn niet van toepassing op een overeenkomst van twee jaar of korter.
2. Indien het gebruik, aangevangen krachtens een overeenkomst als bedoeld in lid 1, langer dan twee jaar heeft geduurd, geldt van rechtswege een overeenkomst op de tussen partijen overeengekomen voorwaarden, doch voor vijf jaar, waarop de reeds verstreken twee jaar in mindering komen. De artikelen van 291 tot en met 300 zijn op deze overeenkomst van toepassing.
3. Het in lid 2 bedoelde rechtsgevolg treedt niet in, indien partijen voor het verstrijken van de termijn van twee jaar een andere overeenkomst sluiten die onder artikel 292 lid 1 valt, dan wel een daarvan afwijkende overeenkomst, mits de in artikel 291 bedoelde goedkeuring is verzocht voor het verstrijken van de termijn van twee jaar.
4. Indien voor het verstrijken van deze termijn op de voet van artikel 291 goedkeuring van afwijkende bedingen is verzocht en de rechter dit verzoek afwijst, kan hij op verzoek van de verhuurder tevens bepalen dat de overeenkomst wordt beëindigd en het tijdstip van de ontruiming vaststellen. Deze vaststelling geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.

Artikel 302

Opzegging van de overeenkomst door de erfgenamen van de huurder, onderscheidenlijk zijn echtgenoot of geregistreerde partner, op de voet van artikel 229 lid 2 dient te geschieden op een termijn van tenminste zes maanden. Artikel 293 lid 2, eerste zin, en lid 3 is van toepassing.

Artikel 303

1. Zowel de huurder als de verhuurder kunnen vorderen dat de rechter de huurprijs, zo deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, nader zal vaststellen:
 - a. indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur;
 - b. in alle andere gevallen, telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.
2. Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. Iedere aldus in de vergelijking te betrekken huurprijs wordt herleid volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil sinds de dag waarop die huurprijs gold tot aan die van het instellen van de vordering. Zo het niet mogelijk is de rechter de voor de toepassing van deze maatstaf benodigde gegevens te verschaffen, maakt de rechter een schatting aan de hand van de wel te zijner beschikking staande gegevens, waarbij hij die maatstaf zoveel mogelijk als richtsnoer bezigt.
3. De rechter wijst een vordering tot verhoging van de huurprijs af, voor zover deze is gegrond op

verbeteringen van het gehuurde, die op kosten van de huurder zijn aangebracht.

4. Indien de rechter de huurprijs nader vaststelt, geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, tenzij hij op vordering van een der partijen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststelt. Hij kan daarbij tevens bepalen dat de huurprijs gedurende een door hem vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaren geleidelijk zal worden aangepast.

Artikel 304

1. Een vordering tot nadere huurprijsvaststelling is slechts ontvankelijk, indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen.
2. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, benoemt de rechter deze op verzoek van de meest gerede partij. Indien een zodanig verzoek wordt gedaan, geldt de dag van dat verzoek voor de toepassing van artikel 303 leden 1, 2 en 4 als de dag waarop de vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs is ingesteld.
3. De kosten van het advies zijn proceskosten als bedoeld in artikel 237 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering; de artikelen 195, 196, 199 en 244 van dat wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 305

1. De verhuurder die ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13 of 15 van de Woningwet voorzieningen als bedoeld in artikel 243 lid 2 heeft getroffen, is, ook buiten de gevallen van artikel 303 lid 1 onder a en b, bevoegd om ter doorberekening van de kosten van deze voorzieningen, voor zover redelijk, een daarop afgestemde verhoging van de huur te verlangen. Indien de huurder en de verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen vaststelling van de verhoging door de rechter vorderen.
2. Dit artikel is, behalve op bedrijfsruimte in de zin van artikel 290, ook van toepassing op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, indien deze zaak of dit gedeelte voor de uitoefening van een ander bedrijf is verhuurd dan waarop bedrijfsruimte in de zin van artikel 290 betrekking heeft.

Artikel 306

1. Een onderhuurovereenkomst van bedrijfsruimte eindigt op het door de rechter op vordering van de hoofdverhuurder overeenkomstig artikel 296 lid 5 vastgestelde tijdstip van ontruiming.
2. Indien de hoofdhuurder de onderhuurder niet of niet juist heeft voorgelicht omtrent de termijn waarvoor de hoofdhuur geldt of is aangegaan, of hij bij de beëindiging van de hoofdhuur 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 307

1. Indien overdracht door de huurder aan een derde van het in het gehuurde door de huurder zelf of een ander uitgeoefende bedrijf gewenst wordt, kan de huurder vorderen dat hij gemachtigd wordt om die derde als huurder in zijn plaats te stellen.
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 of de ander die het bedrijf uitoefent, een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van het bedrijf en dat hij haar steeds afwijst, indien de voorgestelde huurder niet voldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van

de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

3. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.

Artikel 308

1. Indien de verhuurder, nadat de huurovereenkomst door opzegging zijnerzijds is geëindigd, voordeel geniet tengevolge van het feit dat het verhuurde vervolgens wordt gebezigd voor de uitoefening van een bedrijf, gelijksoortig aan het door de gewezen huurder of de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd aldaar uitgeoefende bedrijf, kan de gewezen huurder of de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd van de verhuurder een naar billijkheid te berekenen vergoeding vorderen.
2. Voordeel, voortvloeiend uit de aard of ligging van het verhuurde of uit de daaraan aangebrachte veranderingen, komt voor de toepassing van lid 1 niet in aanmerking.
3. De vergoeding kan niet worden toegekend, wanneer het verhuurde voor de uitoefening van het gelijksoortige bedrijf eerst wordt gebezigd nadat sedert het eindigen van de huurovereenkomst meer dan een jaar is verstreken

Artikel 309

1. Indien een verhuurder op wie de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst op de voet van artikel 226 zijn overgegaan, deze overeenkomst door opzegging 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 de onderhuurder aan wie voor die overgang bevoegdlijk is onderverhuurd, een schadeloosstelling verschuldigd wegens het verlies van de kans dat de huurverhouding zonder deze overgang zou hebben voortgeduurd.
2. De verhuurder is de in lid 1 bedoelde schadeloosstelling eveneens verschuldigd indien de overgang is geschied nadat de vorige verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd in verband met de omstandigheid dat na de overgang het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang zal worden afgebroken. Is de eigendom van het verhuurde overgedragen nadat de huurovereenkomst reeds door de opzegging was geëindigd, dan is de schadeloosstelling verschuldigd door de eigenaar die tot afbraak overgaat.
3. Een opzegging wordt vermoed 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.
4. Werken tot verwezenlijking van een bestemmingsplan, strekkende tot reconstructie van een bebouwde kom, worden in elk geval geacht in het algemeen belang te zijn.
5. Dit artikel is, behalve op bedrijfsruimte in de zin van artikel 290, ook van toepassing op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, indien deze zaak of dit gedeelte voor de uitoefening van een ander bedrijf is verhuurd dan waarop bedrijfsruimte in de zin van artikel 290 betrekking heeft.

Artikel 310

1. Indien een verhuurder op wie de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst op de voet van artikel 226 zijn overgegaan, 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, kunnen een schadeloosstelling vorderen. Bij de bepaling daarvan wordt rekening gehouden met de kans dat de huurverhouding zonder de overgang zou hebben voortgeduurd.
3. Dit artikel is, behalve op bedrijfsruimte in de zin van artikel 290, ook van toepassing op een

gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, indien deze zaak of dit gedeelte voor de uitoefening van een ander bedrijf is verhuurd dan waarop bedrijfsruimte in de zin van artikel 290 betrekking heeft.

