

Actualiteiten Huurrecht

Nr. 3

Derdre kwartaal 2023

Onderwerpen

 **Jurisprudentie**

 **Wetgeving**

 **Nieuws**



Jurisprudentie

Opzegging huur woonruimte wegens dringend eigen gebruik | [ECLI:NL:HR:2023:931](#)

Bij een opzegging van een huurovereenkomst woonruimte wegens dringend eigen gebruik is een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten slechts een vereiste indien het bouw- en renovatieplan van de verhuurder in overwegende mate is gebaseerd op financiële motieven. Indien de beoogde renovatie of sloop in overwegende mate berust op een stedenbouwkundig, sociaaleconomisch of volkshuisvestelijk doel, kan de verhuurder het gehuurde dringend nodig hebben voor eigen gebruik ook als geen structurele wanverhouding bestaat tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. Lees [hier](#) ons artikel over deze uitspraak.

Ontbinding huurovereenkomst | [ECLI:NL:HR:2023:1071](#)

In de huurovereenkomst voor de verhuur van een hotel is opgenomen dat de huurder het recht heeft de overeenkomst per direct te ontbinden, indien de verhuurder de door haar gegeven garanties niet nakomt. Huurder is van mening dat de verhuurder meerdere garanties niet is nagekomen, en gaat over tot ontbinding van de overeenkomst. De kantonrechter en het hof verwijzen naar de 'tenzij-bepaling' uit artikel 6:265 lid 1 BW, en oordelen dat de tekortkomingen van de verhuurder de ontbinding niet rechtvaardigen. De Hoge Raad wijkt hier van af en overweegt dat artikel 6:265 lid 1 BW van aanvullend recht is, en dat partijen van deze bepaling mogen afwijken in de huurovereenkomst. Dat hebben partijen in casu gedaan. De huurder mag de overeenkomst dus direct ontbinden als de garanties gesteld door de verhuurder niet worden nagekomen.

Indexering huurprijs 230a-bedrijfsruimte | [ECLI:NL:RBDHA:2023:8786](#)

Er kan een situatie bestaan waarin verhuurder huurder in redelijkheid niet aan de onverkorte toepassing van de overeengekomen indexeringsclausule kan houden. De voorzieningenrechter oordeelt dat partijen – in verband met de aangepaste indexeringsmethodiek van het CBS – overleg moeten voeren. Art. 17.4 van de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst is hiervoor de grondslag. Dat de nieuwe methode van het CBS voor de berekening van de CPI pas per juni 2023 is ingegaan, brengt niet met zich mee dat de huurprijs aan de hand van de oude berekening is vast te stellen. Dit betreft namelijk een niet reëel prijsindexcijfer. Lees [hier](#) ons artikel over deze uitspraak.

Wetgeving

Inwerkingtreding Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet brengt een aantal gedragsvoorschriften voor verhuurders met zich mee. De wet kent ook een aantal gevolgen en verplichtingen voor gemeenten. De gemeente heeft hierbij bovendien een dubbele rol: de wet kent verplichtingen voor de gemeente als verhuurder van woon- en verblijfsruimte, maar ook voor de gemeente als toezichthouder (zoals de verplichting tot het instellen van een meldpunt voor ongewenst verhuurdersgedrag. [Lees hier meer over deze nieuwe wet en de gevolgen voor gemeenten.](#)



Nieuwsberichten

Voorstel om huurders in de vrije sector nogmaals drie jaar te beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen

Sinds mei 2021 zit er een grens aan de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije sector. Deze bescherming geldt niet meer na 1 mei 2024. Minister De Jonge stelt voor om de maximering van de jaarlijkse huurverhoging te verlengen. Lees [hier](#) het voorstel van minister De Jonge.