



# Burgerlijk Wetboek Boek 7

## 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 gevergd 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 het geldende omgevingsplan aan het verhuurde toegeedeelde functie 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 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet 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;
  - h. indien de verhuurder, die een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en niet meer dan één woning verhuurt, tot verkoop van de woning wil overgaan welke hij direct voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst gedurende een periode van ten minste twee jaar als eigenaar heeft bewoond;
  - i. indien de huurder die op grond van artikel 54d van de Woningwet als oudste bewoner de huur heeft voortgezet de leeftijd van achtentwintig jaren heeft bereikt of, indien deze overleden is, zou hebben bereikt, en tevens blijkt dat de huurder en eventuele medehuurlers als bedoeld in het achtste lid van dat artikel andere passende woonruimte kan of kunnen verkrijgen.

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.

7. Een vordering gegrond op lid 1 onder h is alleen toewijsbaar indien:

- a. de verhuurder zijn vordering niet eerder heeft gegrond op dat onderdeel;
- b. de verhuurder niet eerder dan drie maanden voor het eind van de in onderdeel d bedoelde termijn een huwelijk of een geregistreerd partnerschap is aangegaan met de persoon met wie hij een gezamenlijke huishouding voert;
- c. sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet meer dan twee jaren zijn verstreken;
- d. uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bedongen dat de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn kan opzeggen ten behoeve van verkoop.



Scan to view on mobile