

Meest voorkomende fouten in huurcontracten

Vaak worden in huurcontracten bepalingen opgenomen die nietig zijn. Hieronder de meest voorkomende misstanden:

Foutief opzegtermijn voor de huurder

De opzegtermijn van een huurder is gelijk aan de betalingstermijn van de huur. Wanneer de huur elke maand wordt betaald, is de opzeg termijn ook een maand. In het contract kan daarvan worden afgeweken. Het staat huurder en verhuurder vrij om andere afspraken hierover te maken. Dit dient wel specifiek genoemd te worden in het contract.

Te korte opzegtermijn van de verhuurder

Bij huurcontracten afgesloten na 1 juli 2016 geldt het volgende:

Het huurcontract eindigt automatisch indien er een bepaalde termijn is afgesproken.

De verhuurder heeft een minimale opzegtermijn van één maand en maximaal drie maanden.

Indien de bepaalde termijn van het huurcontract is verlopen dan geldt de opzegtermijn van 3 maanden plus een verhoging van een maand voor elk jaar dat een huurder onafgebroken op het adres woont. Maximaal heeft de verhuurder in dat geval een opzegtermijn van zes maanden.

Bij contracten afgesloten voor 1 juli 2016 geldt het volgende:

De verhuurder heeft een minimaal opzegtermijn van drie maanden. Nooit korter! Voor elk jaar dat een huurder onafgebroken op het adres woont, komt er een maand bij. Maximaal heeft een verhuurder een opzegtermijn van zes maanden.

Ontbinding huurcontract door verhuurder zonder tussenkomst van de rechter

Alle huurders hebben huurbescherming. Ontbinding zonder tussenkomst van de rechter is alleen mogelijk als de huurder met de opzegging instemt. Als je als huurder het niet eens bent met de opzegging van het contract dan dient de verhuurder altijd de kantonrechter te vragen om ontbinding. Het vonnis van de rechtbank vertelt wat er moet gaan gebeuren. Er is een aantal gronden waarop de verhuurder zich kan beroepen.

Servicekosten zijn niet uitgesplitst

De huurprijs staat als het goed is in het contract vermeld. In het huurcontract moeten de kale huurprijs en servicekosten apart staan benoemd. All-in huurprijzen zijn niet toegestaan. Voor de (voorschot)servicekosten geldt dat ook het voorschot gespecificeerd moet zijn. Dat geldt ook voor gestoffeerde woningen. De (voorschot)servicekosten moet de verhuurder namelijk elk jaar kunnen afrekenen.

Onjuiste toerekening van gemeentelijke belastingen

Gemeentelijke belastingen bestaan uit eigenaren- en gebruikersbelastingen. Voornamelijk bij kamerverhuur komt het regelmatig voor dat de onjuiste belastingen worden doorberekend aan de huurder. Gebruiksbelasting (voor huurder): Afval- of verontreinigingsheffing en ingezetenenomslag. Eigenaren belasting (voor verhuurder) : OZB en rioolbelasting Eventueel kan dat bij de gemeente nog gecontroleerd worden.

Onterecht doorberekenen van (grote)onderhoudskosten of VvE bijdrage

De verhuurder is verantwoordelijk voor al het groot onderhoud aan het pand. Een VvE bijdrage is daarom nooit voor rekening van een huurder, soms kunnen enkele elementen uit de VvE bijdrage worden doorberekend aan de huurder, zoals portiekverlichting en schoonmaakkosten. Dit wordt dan via de servicekosten doorberekend. De huurder is alleen verantwoordelijk voor kleine dagelijkse reparaties en klein onderhoud.

Zie voor meer informatie:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/onderhoud-en-verbouwen>