

7X HUURPROBLEMEN

HUURVERHOOGINGEN EN SCHIMMEL OP DE MUUR

Achterstallig onderhoud, een onredelijke huurverhoging of de borg niet terugkrijgen – als huurder kun je tegen allerlei problemen aanlopen. Welke komen vaak voor en hoe los je die op?

1 Lekkage

Er is een lekkage aan het dak waardoor er schimmel op de muren staat. De verhuurder doet er niets aan. 'Dat beetje schimmel? Ach, het is nu eenmaal geen nieuwbouwhuis', vindt hij. Wat nu?

Lekkage is een gebrek dat je niet hoeft te accepteren. Als huurder moet je gebreken schriftelijk melden en de verhuurder vragen deze binnen een redelijke termijn te herstellen. Dit heet een ingebrekestelling. Wat een redelijke termijn is, hangt af van hoe ernstig de gebreken zijn. Je kunt denken aan een week tot een paar weken. Doet de verhuurder niets, dan 'komt hij in verzuim', zoals dat heet. Hij moet de schade betalen. Als huurder kun je dan zelf de schade laten herstellen. De (redelijke) kosten kun je verrekenen met

de huur. Gaat het om sociale huur, dan kun je je tot de Huurcommissie wenden. Er is sprake van sociale huur bij een kale aanvangshuur van €740,42 (in 2019) of minder.

2 Huis in de verkoop

De verhuurder laat weten dat je de woning binnen drie maanden moet ontruimen want hij wil de woning verkopen. Moet je vertrekken? Als huurder heb je huurbescherming. De verhuurder kan de huur alleen opzeggen met een juiste opzegtermijn en om redenen die in de wet staan. De belangrijkste opzegreden is: als de huurder zich niet gedraagt als een goed huurder, bijvoorbeeld omdat hij overlast veroorzaakt, de huur

niet betaalt of ongeoorloofd onderverhuurt. In vrijwel alle huurcontracten staat dat je niet mag onderverhuren.

Er is één uitzondering op huurbescherming: tijdelijke huur. Sinds juli 2016 kun je een tijdelijk huurcontract afsluiten, voor maximaal twee jaar. De verhuurder hoeft dan alleen te laten weten dat de huur stopt tegen het einde van de overeengekomen periode. Doet de verhuurder dat

€740,42

**AAN KALE HUUR IS DE GRENS VOOR
SOCIALE HUUR IN 2019**

niet (tijdig), dan ontstaat automatisch een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Er kan dus niet nóg een tijdelijke huurovereenkomst volgen. Verkoop is geen wettelijke opzegreden, en kan dus niet leiden tot het einde van de huur. Als de verhuurder de woning verkoopt, blijft de huurovereenkomst bestaan. Belangrijk om te weten: als je niet instemt met een huurbeëindiging, blijft de huurovereenkomst bestaan en kan alleen de rechter de huur beëindigen. Je kan nooit zonder vonnis ontruimd worden door de verhuurder.

3 Huur 10% omhoog

De verhuurder zegt dat de huur eigenlijk al jaren aan de lage kant is en wil die dit jaar met 10% verhogen. Moet je dat accepteren?

Bij een sociale huurwoning bepaalt de overheid elk jaar de maximale hoogte van de huurverhoging. Dit jaar lag die tussen de 4,1 en 5,6%, afhankelijk van je inkomen. Houdt de verhuurder zich hier niet aan, dan kun je naar de Huurcommissie stappen.

Verkoop is geen wettelijke opzegreden

Voor huren in de vrije sector geldt er geen wettelijke maximum huurverhoging. Veel huurcontracten bevatten een huurindexeringsclausule. De huur wordt dan jaarlijks automatisch verhoogd volgens die afgesproken clausule. Staat in de huurovereenkomst niets over een huurverhoging, dan kan de verhuurder de verhoging zelf bepalen. Accepteer je die huurverhoging niet, dan kan de verhuurder de huur opzeggen. Ook hier geldt: de huur eindigt alleen als de rechter dat heeft bepaald. Bij een redelijke huurverhoging die je weigert te betalen, kan de rechter dus de huurovereenkomst beëindigen. ►

MIJN ERVARING

Verrassende ontknoping

Sinds 2004 huurt Daniëlle Roos een etage in een pand uit de jaren 30.

'Omdat er achterstallig onderhoud was, spraken de verhuurder en ik af dat de huur niet verhoogd zou worden totdat dit verholpen zou zijn. Jarenlang gebeurde er niets. Intussen werden de kozijnen steeds slechter en begon het dak te lekken. Toen de warmwatervoorziening ermee ophield, was de maat vol. Begin 2017 stapte ik naar de huurcommissie. Die gaf mij gelijk. De huur werd fors verlaagd en de verhuurder moest de gebreken in orde maken. Toen hij dat niet deed, ben ik via een advocaat naar de rechter gegaan. Ook daar kreeg ik gelijk. Maar er gebeurde nog steeds niets, zelfs niet toen de dwangsom opliep. Uiteindelijk heb ik de verhuurder voorgesteld om de woning over te nemen. We werden het eens over de koopprijs. En aan dat achterstallige onderhoud laat ik nu zelf wat doen.'



4,1%

TOT 5,6% IS DIT JAAR DE MAXIMALE
HUURVERHOOGING VOOR SOCIALE
HUUR, AFHANKELIJK VAN JE INKOMEN

4 Niet storen!

Je woont in een studentenhuus met drie andere studenten. Regelmatig komt de verhuurder binnen, met zijn sleutel, om te checken of de boel nog een beetje netjes is. Mag de verhuurder zomaar binnenkomen?

Als huurder heb je recht op 'ongestoord woongenot', zoals dat in de wet heet. De verhuurder mag niet zomaar met zijn sleutel binnenkomen. Niet bij een zelfstandige woonruimte en ook niet bij kamerverhuur. Alleen als de mogelijkheid is opgenomen in de huurovereenkomst mag de verhuurder (periodiek) het gehuurde inspecteren. Ook in bijzondere gevallen (bijvoorbeeld bij het vermoeden dat er een hennepkwekerij is) kan de verhuurder recht hebben om naar binnen te gaan. Maar nooit zonder toestemming van de huurder. Doet hij dat toch, dan mag je het slot veranderen, zolang je het oude slot weer terugplaatst bij het einde van de huur.

5 Huurprijs toetsen

Voor een nieuwe baan moet je van het oosten van het land naar de Randstad verhuizen. Je vindt een geschikt appartement, maar de huur is schrikbarend hoog. Is daar wat aan te doen?

Je kunt de huurprijs binnen zes maanden na het aangaan van de huurovereenkomst laten toetsen door de Huurcommissie. Oordeelt die dat de huurprijs op of onder de grens voor sociale huur moet liggen (€720,42 in 2019), dan wordt de huur aangepast. Is het oordeel dat de huurprijs daar terecht boven ligt, dan kan de Huurcommissie de huur niet

veranderen en blijft die ongewijzigd. Bij sociale huur kun je tijdens de gehele duur van de overeenkomst naar de Huurcommissie om de huurprijs te laten vaststellen.

6 Borg kwijt?

Je hebt de huur opgezegd en wilt je borgsom terug. De verhuurder houdt die in omdat er vlekken op de muren zitten en alles opnieuw geschilderd moet worden. Maar je weet zeker dat die vlekken er al waren toen je in de woning trok. Hoe krijg je je borg terug?

Het is van belang om, voordat je de woning betreft, samen met de verhuurder door de woning te gaan en een opleverrapport op te stellen, liefst met foto's. Dan staat vast in welke staat je het gehuurde hebt gekregen. Is er geen opleverrapport gemaakt aan het begin van de huur, dan geldt in het algemeen dat de woning in goede staat is opgeleverd. Bij het einde van de huur moet de woning ook weer in goede staat zijn (dus zonder vlekken). Als er wel zo'n opleverrapport is opgesteld, is dat het uitgangspunt bij de

eindoplevering. Het is ook verstandig om voor het einde van de huurovereenkomst een zogenoemde vooroplevering te doen, zodat je weet wat je moet herstellen voor de eindoplevering.

7 Geen betalingsbewijs

De verhuurder komt de huur elke maand contant ophalen. Meestal krijg je geen bewijs van de betaling. Als je over achterstallig onderhoud begint, gaat de verhuurder daar niet op in. Hij laat weten dat hij je er zó uit zet, omdat je al maanden geen huur betaalt.

Voor huur is geen schriftelijk huurcontract nodig. Het is genoeg als de verhuurder woonruimte ter beschikking stelt en de huurder daarvoor betaalt. Alleen: je moet wel kunnen aantonen dat je betaalt. En als dat contant gebeurt zonder betalingsbewijs, is dat lastig. Daarom kun je als huurder beter zorgen dat je de huur via de bank overmaakt. Helaas zitten sommige huurders in een kwetsbare positie en kunnen ze dat niet afdwingen. Probeer dan te betalen met een getuige erbij.

HULP EN INFORMATIE

Wie huurproblemen heeft, kan – ook online – voor advies terecht bij:

- De Huurcommissie
- Het Juridisch Loket
- Belangenverenigingen, zoals De Woonbond
- De Rijksoverheid (zie op de site onder Huurwoning)
- Advocaten; specialisten zijn aangesloten bij de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA)

Mr. Annemarie Wiesmeier – Van der Brugge van Brugrecht advocaten heeft enkele tips: 'Neem bij de oplevering aan het begin én aan het einde van de huur foto's en maak ook foto's van gebreken. Meld gebreken schriftelijk aan de verhuurder. Om er zeker van te zijn dat de brief de verhuurder bereikt, is het zinvol deze aangetekend met bericht van ontvangst te versturen. Maar eerst kun je de brief ook per mail versturen. En een foto van de brief per sms en Whatsapp. Zo nodig doe je het alsnog aangetekend.'