

Meest voorkomende fouten in huurcontracten

Soms wordt in het huurcontract bepalingen opgenomen die nietig zijn. Hieronder de meest voorkomende misstanden.

- **Een maximale looptijd van het contract**

In contracten staat soms een maximale huurperiode van 1 jaar. Een verhuurder mag alleen een tijdelijke huurperiode vastleggen op basis van de leegstandswet, tussenuur of wanneer er sprake is van campuscontracten (gebonden aan inschrijving van een hogeschool of universiteit). Een minimale huurperiode van bijvoorbeeld 1 jaar is wel toegestaan. Over het algemeen geldt dat huurcontracten voor onbepaalde tijd doorlopen ook wanneer er een huurperiode in het contractstaat.

- **Foutief opzegtermijn voor de huurder**

Het opzegtermijn van een huurder is gelijk aan de betalingstermijn van de huur. Als de huur elke maand wordt betaald, is het opzegtermijn ook een maand. Twee maanden opzegtermijn is alleen geldig als de huur ook elke twee maanden wordt betaald. De maximale opzegtermijn is drie maanden.

- **Te kort opzegtermijn van de verhuurder**

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 je met de opzegging instemt. Als je 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 deze per servicekostenpost gespecificeerd moeten 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 doorbereken van (grote)onderhoudskosten of VvE bijdrage**

De verhuurder is verantwoordelijk voor al het groot onderhoud aan het pand. Een VvE bijdrage is daarom nooit geheel voor rekening van een huurder, soms kunnen enkele elementen uit de VvE bijdrage worden doorberekend aan de huurder, zoals portieverlichting en schoonmaakkosten. 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>