
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2005 opgesteld.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2003 opgesteld model "HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE". Het model vervangt het model uit 1998.

De belangrijkste redenen voor aanpassing van het model uit 1998 zijn:

- nieuwe wetgeving en jurisprudentie op het gebied van huur en verhuur;
- het geven van een regeling voor niet eerder geregelde gevallen die zich met enige regelmaat voordoen;
- het voortschrijdend inzicht ten aanzien van bepalingen uit het eerdere model.

Vanaf 1 juli 2003 bestaan de volgende ROZ-model huurovereenkomsten met bijbehorende algemene bepalingen en handleidingen:

- Huurovereenkomst woonruimte;
- Huurovereenkomst autobox/parkeerplaats (dit model kent geen afzonderlijke algemene bepalingen en heeft geen handleiding);
- Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW;
- Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

De modellen van de huurovereenkomsten, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleidingen kunnen vanaf de Internetsite van de ROZ worden gedownload (<http://www.roz.nl>). Bij het gebruik van de ROZ-modellen wordt aangeraden altijd gebruik te maken van de meest recente versie op de ROZ-site.

Met het oog op de lay-out is gekozen voor de navolgende verwijzingsregels:

Indien in de huurovereenkomst, de algemene bepalingen of de handleiding verwezen wordt naar een wetsartikel, dan geschiedt dit met de toevoeging "artikel" (bijv. artikel 7: 232 BW). Wordt in de huurovereenkomst, de algemene bepalingen of de handleiding verwezen naar een ander artikel in diezelfde huurovereenkomst, diezelfde algemene bepalingen of diezelfde handleiding dan wordt volstaan met een verwijzing naar dat nummer zonder de toevoeging "artikel". Wordt in de huurovereenkomst verwezen naar een artikel in de algemene bepalingen of in de algemene bepalingen naar een artikel in de huurovereenkomst dan wordt het betreffende nummer vermeld met de toevoeging algemene bepalingen of huurovereenkomst echter zonder de toevoeging "artikel" (bijv. 4.2 huurovereenkomst of 4.2 algemene bepalingen). Hetzelfde geldt voor een verwijzing in de handleiding naar een artikel in de huurovereenkomst of algemene bepalingen.

Met nadruk wordt erop gewezen dat de door de ROZ opgestelde huurovereenkomsten met de bijbehorende algemene bepalingen, modellen zijn! Het zijn modellen die vanuit de optiek van de verhuurder zijn opgesteld. Daarin zijn door de ROZ gekozen uitgangspunten geformuleerd. Rekening houdend met (semi-) dwingend rechtelijke bepalingen (dat zijn wettelijke bepalingen waarvan niet mag worden afgeweken (dwingend), dan wel niet ten nadele van huurder mag worden afgeweken (semi-dwingend) en met hetgeen hieronder in 1.2 van deze handleiding wordt opgemerkt, staat het partijen vrij om anders overeen te komen.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik

Om de tekst van het ROZ-model te kunnen blijven herkennen, is het niet de bedoeling dat er in die tekst doorhalingen plaatsvinden, tenzij het model dat zelf aangeeft. Als er tekst moet worden ingevuld, dient dit bij voorkeur in een afwijkend lettertype op de daarvoor opengelaten of aangegeven plaatsen te geschieden. Op die manier is die tekst altijd herkenbaar. Aanbevolen wordt om aanpassingen in en aanvullingen op de modeltekst als bijzondere bepaling in 10 en volgende van de huurovereenkomst op te nemen. Wordt de modeltekst zelf gewijzigd of uitgebreid, dan kan een dergelijke overeenkomst geen overeenkomst overeenkomstig het ROZ-model worden genoemd!

Op plaatsen in de huurovereenkomst waar tekst moet worden ingevuld of een doorhaling nodig is, staat een • in de kantlijn.

In de modeltekst van de algemene bepalingen mogen in het geheel geen wijzigingen worden aangebracht. Zoals gezegd, dienen deze bij voorkeur te worden opgenomen als bijzondere bepaling in 10 en volgende van de huurovereenkomst.

De tekst van de algemene bepalingen is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag. Dit is gedaan om de oorspronkelijke tekst altijd te kunnen achterhalen.

De ROZ sluit iedere aansprakelijkheid voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de modellen nadrukkelijk uit.

2. Wettelijke regeling

2.1. Algemeen

Het huurrecht is opgenomen in boek 7, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek en opgebouwd in een gelaagde structuur. De afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 bevatten algemene bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten, afdeling 5 geldt alleen voor de huur van woonruimte en afdeling 6 geldt alleen voor de huur van bedrijfsruimte. Met de invoering van het nieuwe huurrecht per 1 augustus 2003 is met name het algemene deel van het huurrecht ingrijpend gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn de ruime betekenis van het begrip gebrek en de daarmee samenhangende gebrekenregeling, de door huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ook wel zav's of het klusrecht van huurder genoemd), de renovatieregeling en het door verhuurder te weerleggen vermoeden dat het gebrek bij het einde van de huur in een andere/slechtere staat wordt opgeleverd dan waarin het bij aanvang van de huur werd ontvangen, althans als er bij de aanvang van de huur geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt.

De meeste wettelijke bepalingen over de huur van woonruimte zijn van dwingend of van semi-dwingend recht.

2.2 Bijzonder

A. Gebrek

De belangrijkste verplichting van verhuurder ten opzichte van huurder is het verhelpen van gebreken (artikel 7:206 lid 1 BW). Gezien de in de wet voorkomende definitie van een gebrek (artikel 7: 204 lid 2 BW) is daarvan sprake bij nagenoeg elke inbreuk op het huurgenot van huurder. De wet omschrijft een gebrek als een staat of eigenschap van de zaak, in dit geval de woonruimte, of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan huurder niet het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft. Het gaat niet alleen om materiele gebreken van de verhuurde woonruimte zelf, maar ook om andere, niet aan huurder toe te rekenen omstandigheden, die inbreuk maken op het huurgenot! Een voorbeeld daarvan is overlast veroorzaakt door de buren die hun woning eveneens van verhuurder hebben gehuurd. Verhuurder moet op verlangen van huurder een gebrek verhelpen. Dit geldt echter niet voor gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is en ook niet ten aanzien van kleine herstellingen. Ook hoeft verhuurder het gebrek niet te verhelpen als dat onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen (artikel 7:206 BW).

Is verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim dan loopt hij het risico dat huurder het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs (artikel 7: 206 lid 3 BW). Om als verhuurder in verzuim te zijn, moet hij van huurder eerst een schriftelijke ingebrekestelling hebben ontvangen waarin -gezien het gestelde in 10.6 algemene bepalingen- aan verhuurder een redelijke termijn moet worden gegund om het gebrek te verhelpen. Daarnaast kan huurder evenredige vermindering van de huurprijs vorderen zolang het gebrek niet is opgeheven. Het Burgerlijk Wetboek (artikel 7: 206 lid 3 en 207 BW) doet vermoeden dat huurder daarvoor naar de kantonrechter moet, althans als hij over het bedrag van de tijdelijke vermindering met verhuurder geen overeenstemming bereikt. Bij verhuur van bedrijfsruimte en van geliberaliseerde woonruimte (zie daarvoor hieronder in 3.3) is dat inderdaad het geval, maar als het gaat om verhuur van woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs kan huurder zich eveneens tot de Huurcommissie wenden om bij de aanwezigheid van een gebrek vermindering van de huurprijs te bewerkstelligen (artikel 7: 257 lid 2 BW).

Naast het feit dat verhuurder een gebrek moet verhelpen, is hij aansprakelijk voor de schade die huurder door de aanwezigheid van het gebrek lijdt. Dit geldt in het bijzonder als het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst reeds aanwezig was en verhuurder dat gebrek toen kende of had behoren te kennen. Maar ook voor schade van huurder tengevolge van gebreken die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaat, is verhuurder aansprakelijk. Dit is slechts anders als het gebrek dat na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaat, niet aan verhuurder is toe te rekenen. Is het gebrek wel aan verhuurder toe te rekenen, dan kan de aansprakelijkheid van verhuurder voor de schade niet worden uitgesloten (artikel 7: 208 BW).

Van de hierboven aangehaalde (tussen haakjes geplaatste) wettelijke bepalingen kan niet ten nadele van huurder van woonruimte worden afgeweken.

In 3.8 en 12.4 van de algemene bepalingen is bepaald dat verhuurder niet aansprakelijk is voor gebreken aan voorzieningen of veranderingen die door huurder zelf zijn aangebracht. In dat geval is verhuurder ook niet aansprakelijk voor de schade die huurder door een dergelijk gebrek lijdt.

B. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurder zal aan verhuurder schriftelijk toestemming moeten vragen om de inrichting of de gedaante van de gehuurde woonruimte, geheel of gedeeltelijk te veranderen. Die toestemming is echter niet nodig voor veranderingen en toevoegingen binnen de woning die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. In 2.3 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder op zijn kosten voor het ongedaan maken moet zorgdragen. In alle gevallen heeft huurder toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning of in de tuin, het balkon of het terras. Verhuurder is verplicht om binnen acht weken nadat het verzoek van huurder hem heeft bereikt, toestemming te verlenen, als de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden. Verhuurder is daartoe eveneens verplicht als de voorgenomen veranderingen niet leiden tot een waardedaling van de verhuurde woning. Indien verhuurder zijn toestemming niet verleent of binnen de gestelde wettelijke termijn nalaat te reageren, kan huurder zich tot de kantonrechter wenden met het verzoek om huurder te machtigen de aanpassingen alsnog aan te brengen.

De rechter moet de gevraagde machtiging verlenen als de verhuurbaarheid noch de waarde van de woning wordt aangetast. In andere gevallen is hij vrij in het verlenen van de gevraagde machtiging mits de verandering noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de woning of deze het woongenot verhoogt en er aan de zijde van verhuurder geen zwaarwichtige redenen zijn die zich tegen het aanbrengen daarvan verzet.

Bij het einde van de huur is huurder niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen. Dat staat in artikel 7: 216 lid 2 BW. Hoewel deze bepaling van regeland recht is, blijft het de vraag of een verhuurder van woonruimte bij het verlenen van toestemming de voorwaarde mag stellen dat veranderingen bij het einde van de huur door huurder ongedaan moeten worden gemaakt! Artikel 7: 224 lid 2 bepaalt namelijk dat huurder gehouden is om het gehuurde in dezelfde staat op te leveren als waarin hij het heeft aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen. Deze regel is van dwingend recht! Wellicht is het te verdedigen, dat onder geoorloofde veranderingen en toevoegingen in artikel 7: 216 lid 2 BW en in artikel 7: 224 lid 2 BW, alleen veranderingen en toevoegingen worden verstaan waarvoor huurder gezien het gestelde in artikel 7: 215 lid 1 BW geen toestemming van verhuurder nodig heeft. Alle andere veranderingen en toevoegingen zijn niet (zondermeer) geoorloofd.

Als huurder de veranderingen en toevoegingen bij beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan hoeft te maken, dan kan huurder daarvoor een vergoeding vragen voor zover verhuurder door de veranderingen en toevoegingen ongerechtvaardigd is verrijkt (artikel 7: 216 lid 3 BW). Bij de verhuur van woonruimte kan dit contractueel niet worden uitgesloten. Huurder moet de vergoeding echter wel opeisen. Voldaan moet worden aan de wettelijke eisen voor ongerechtvaardigde verrijking (artikel 6: 212 BW).

In 3.1 t/m 3.14 van de algemene bepalingen is een regeling opgenomen voor door huurder gewenste en aangebrachte veranderingen aan de door hem gehuurde woonruimte.

C. Renovatie

Het huurrecht bevat een regeling over een renovatie die verhuurder aan het gehuurde wil uitvoeren (artikel 7:220 lid 2 en 3 BW). De regeling beoogt het verhuurder makkelijker te maken om het gehuurde te renoveren. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Net zoals huurder, verhuurder de gelegenheid moet geven om dringende (onderhouds)werkzaamheden uit te voeren (artikel 7: 220 lid 1 BW), geldt dat ook voor renovatiewerkzaamheden, echter met dit verschil dat verhuurder bij renovatie huurder daartoe voorafgaand aan de renovatie een redelijk (schriftelijk) voorstel moet doen, waarbij recht gedaan wordt aan de belangen van beide partijen en eventuele onderhuurders.

Onder bepaalde omstandigheden wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn. Dit wettelijke vermoeden is aanwezig, als het renovatievoorstel betrekking heeft op tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen en 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Dit vermoeden van redelijkheid kan binnen acht weken nadat verhuurder aan huurder schriftelijk kennis heeft gegeven van het feit dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd, door huurder bij de rechter worden aangevochten.

De wettelijke renovatieregeling is van regeland recht. Dat betekent, dat deze van toepassing is als partijen bij een renovatie niet anders overeenkomen.

Huurder kan op grond van de wettelijke renovatieregeling aanspraak maken op vermindering van de huurprijs, schadevergoeding en op ontbinding van de huurovereenkomst. Ook die bepaling (artikel 7:220 lid 1 BW) is van regelend recht.

Partijen mogen dus van de wettelijke renovatieregeling afwijken, maar een andere dan de wettelijke renovatieregeling bij woonruimte is niet goed denkbaar, tenzij reeds bij het sluiten van de huurovereenkomst een regeling wordt vastgelegd voor het geval verhuurder tot renovatie wenst over te gaan. In het ROZ-model voor woonruimte is niet voorzien in een van de wet afwijkende renovatieregeling, omdat een dergelijke regeling te zeer afhankelijk is van de feitelijke omstandigheden en al snel als onredelijk zal worden aangemerkt als deze bij het sluiten van de huurovereenkomst deel uitmaakt van die (model)overeenkomst, omdat huurder zich wellicht gedwongen ziet die regeling te accepteren om de woning te kunnen huren.

3. Huurovereenkomst

3.1 Voorwaarden (2 huurovereenkomst)

De algemene bepalingen, die deel uitmaken van de huurovereenkomst, regelen voor een belangrijk deel de wederzijdse rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder. Het is dus voor beide partijen van belang dat de tekst van de algemene bepalingen die verhuurder wenst te hanteren door of namens hem aan huurder is verstrekt. Dat dient voor, of uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst te geschieden, opdat de volgens de wet vereiste gelegenheid tot kennisneming kan plaatsvinden. Als huurder daartoe niet in de gelegenheid is gesteld, kan hij de vernietiging van de algemene bepalingen invoeren. De tekst van 2 huurovereenkomst gaat ervan uit, dat huurder in ieder geval de mogelijkheid heeft gehad om van de tekst kennis te nemen vóórdat hij de overeenkomst sluit, zodat hij kan weten waartoe hij zich verbindt. Daarnaast zet huurder aan de onderzijde van de huurovereenkomst zijn handtekening voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen.

3.2 Duur, verlenging en opzegging (3 huurovereenkomst)

De wettelijke bepalingen die alleen betrekking hebben op de huur van woonruimte (artikel 7:232 e.v. BW) laten ten aanzien van de duur, verlenging en opzegging van de huurovereenkomst weinig ruimte voor afwijkende afspraken tussen huurder en verhuurder. In de huurovereenkomst wordt ervan uitgegaan dat de huurovereenkomst voor een minimale periode wordt aangegaan. Een periode van een jaar met voortzetting voor onbepaalde tijd wordt algemeen geaccepteerd. Verhuurder heeft belang bij een minimale periode om de kosten verbonden aan een snel wisselend huurdersbestand tegen te gaan. Als de bepaalde tijdsduur langer is dan een jaar, zullen daar specifieke omstandigheden aan ten grondslag moeten liggen, anders wordt al snel aangenomen dat die langere duur in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Het is aan te raden om de specifieke omstandigheden in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst vast te leggen. Het is wel zaak dat huurder doordrongen is van de vaste aanvangstermijn. Daarom is in de huurovereenkomst met zoveel woorden opgenomen dat de huurovereenkomst binnen de overeengekomen bepaalde tijd door partijen niet tussentijds door opzegging kan worden beëindigd. Het model gaat ervan uit, dat de overeenkomst na de overeengekomen eerste periode over gaat in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De in de wet opgenomen gedetailleerde regeling voor de minimaal in acht te nemen voorschriften voor beëindiging van de huurovereenkomst, is niet in zijn geheel in het model overgenomen. Omdat het om dwingend recht gaat, moeten partijen die regels wél in acht nemen. In verband met de dwingende bepalingen van de wet moet onder meer rekening worden gehouden met het volgende. Verhuurder moet de huurovereenkomst behalve aan huurder, ook aan (een) eventuele medehuurder(s) -ieder afzonderlijk- opzeggen.

Medehuurders zijn:

1. de echtgenoot;
2. de geregistreerde partner;
3. een huisgenoot, die met huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft:
 - a. na toestemming van verhuurder op een daartoe gedaan verzoek tot erkenning als medehuurder;
 - b. als verhuurder weigert toe te stemmen, na een toewijzend vonnis van de kantonrechter op een vordering tot erkenning als medehuurder.

Zodra aan verhuurder een verzoek is gedaan iemand als medehuurder te erkennen, kan verhuurder de huurovereenkomst niet meer opzeggen, of de ontbinding daarvan vorderen, op grond van onrechtmatige bewoning. Er kan een echtgenoot-medehuurder zijn zonder dat verhuurder daarvan weet. Dit geldt nog meer voor de aanwezigheid van potentiële medehuurders. Een verhuurder kan proberen deze onwetendheid terug te dringen door in de bijzondere bepalingen een clause op te nemen, waarin huurder wordt verplicht de aanwezigheid van een echtgenoot(e) en van andere

bewoners die met huurder een gemeenschappelijke huishouding voeren, onder vermelding van hun personalia, aan verhuurder te melden. Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan de geregistreerde partner (artikel 1: 80a t/m 80e BW).

Een medehuurder moet niet worden verward met een samenhuurder (ook wel contractuele medehuurder genoemd). De wettelijke regels inzake medehuurderschap zijn niet op een samenhuurder van toepassing. Een samenhuurder is iemand die met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en deze daarom eveneens heeft ondertekend. De wet kent geen samenhuurders. Een samenhuurder heeft de status van huurder samen met een ander of anderen. Hij deelt dus zijn huurderschap. Een reden voor kandidaat-huurders om voor samenhuur te kiezen, is dat de huurprijs slechts gezamenlijk kan worden opgebracht. Een samenhuurder verliest zijn huurderschap niet door elders te gaan wonen. Ook dan is en blijft hij naast de andere (samen)huurder(s) hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Voor verhuurder is belangrijk dat is vastgelegd dat de samenhuurders de huurovereenkomst uitsluitend gezamenlijk kunnen opzeggen. Omdat wetgeving dienaangaande ontbreekt en jurisprudentie niet eenduidig is, is dit in de algemene bepalingen van de huurovereenkomst (17.2) opgenomen.

De opzegging door verhuurder dient met redenen te zijn omkleed. De wet kent slechts enkele met name genoemde opzeggingsgronden (artikel 7: 274 BW). Daarnaast moet een opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder aan bepaalde vereisten voldoen (artikel 7: 271 lid 3 t/m 5 BW). Verhuurder dient zowel aan huurder (samenhuurders daaronder begrepen) als aan (een) eventuele medehuurder(s) te vragen om binnen zes weken schriftelijk te laten weten of deze al dan niet akkoord gaan met de huuropzegging. Blijft de akkoordverklaring uit, dan heeft de opzegging voor huurder geen verplichting tot ontruiming tot gevolg en kan ontruiming alleen via de rechter worden afgedwongen. Dit laatste is slechts in bepaalde gevallen mogelijk (artikel 7: 272 BW)

Behalve met medehuurders en samenhuurders kan verhuurder worden geconfronteerd met onderhuurders, namelijk:

- a. indirect, doordat ingeval verhuurder het pand voor eigen gebruik nodig heeft, bij de afweging van de belangen door de kantonrechter met de belangen en de behoeften van de onderhuurder(s) rekening wordt gehouden;
- b. direct, doordat de (onderhuur)huurovereenkomst, in geval van beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst, van rechtswege wordt voortgezet door de onderhuurder(s); dit geldt ook bij onbevoegd aangegane onderhuur van zelfstandige woonruimte.

Verhuurder kan binnen zes maanden na voortzetting van de onderhuurovereenkomst vorderen dat de kantonrechter zal bepalen, dat de overeenkomst met ingang van een bepaald tijdstip zal eindigen. De gronden waarop deze vordering kan worden toegewezen zijn uitputtend in de wet opgenomen (artikel 7: 269 BW)

3.3 Betalingsverplichting, betaalperiode (4 huurovereenkomst)

De betalingsverplichting van huurder bestaat volgens de huurovereenkomst uit de huurprijs en (eventueel) de vergoeding voor geleverde zaken en diensten, ook servicekosten genoemd. Met servicekosten worden zaken en diensten bedoeld die huurder ten goede komen, maar die veelal om praktische of organisatorische redenen door verhuurder worden georganiseerd of verleend. Of er zaken en diensten worden geleverd en waaruit die bestaan, wordt nader geregeld in 6 huurovereenkomst (zie tevens artikel 7:237 lid 3 BW). De vergoeding voor de door of namens verhuurder met huurder overeengekomen en geleverde zaken en diensten is, kort gezegd, gelijk aan de werkelijke of de redelijke kosten die aan de serviceverlening zijn verbonden (artikel 7:259 lid 1 BW), maar omdat de werkelijke kosten in de regel niet bij voorbaat bekend zijn, wordt doorgaans gewerkt met voorschotbetalingen en verrekening achteraf (4.2 huurovereenkomst en 14 algemene bepalingen). In 4.4 huurovereenkomst moet worden aangegeven welke bedragen aan huur en voorschotten verschuldigd zijn. Desgewenst kan aan het slot van 4.4 huurovereenkomst aansluitend aan wat achter 'zegge' wordt ingevuld, worden toegevoegd op welke rekening (nummer, tenaamstelling) het bedrag moet worden voldaan.

Binnen 6 maanden na afloop van het kalenderjaar moet verhuurder aan de huurder een afrekening verstrekken van de servicekosten die verhuurder in dat kalenderjaar in rekening zijn gebracht, met dien verstande dat sommige kosten deels betrekking kunnen hebben leveringen en diensten voorafgaande aan het betreffende kalenderjaar maar waarvan het boekjaar van de leverancier in het kalenderjaar valt dat door verhuurder met huurder wordt afgerekend. Voor veel nutsbedrijven is een boekjaar niet gelijk aan een kalenderjaar.

In 4.5 huurovereenkomst wordt ruimte geboden voor een aanvullende regeling in geval de eerste betaalperiode een afwijkende tijdruimte beslaat, bijvoorbeeld doordat de overeenkomst in de loop van een kalendermaand ingaat.

All-in prijs

Het wordt uitdrukkelijk afgeraden de betalingsverplichtingen uit te drukken in een totaalbedrag voor de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten tezamen. In dat geval kan huurder zich namelijk tot de huurcommissie wenden met het verzoek om te bepalen dat de (kale) huurprijs gelijk is aan de tenminste redelijke huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte. Een en ander is, meer uitgebreid, geregeld in artikel 17 UHW (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Het verdient dan ook de voorkeur om een (kale) huurprijs overeen te komen en daarnaast een voorschot op de vergoeding voor de servicekosten en deze servicekosten te specificeren.

Huur(prijs)liberalisatie

Huur(prijs)liberalisatie (artikel 7: 247 BW) wil zeggen, dat de meeste bepalingen inzake huurprijsbescherming, zoals weergegeven in artikel 248 7 e.v. BW, niet van toepassing zijn op zelfstandige woonruimte die op of na 1 juli 1989 is verhuurd en mocht worden verhuurd tegen een huurprijs die bij de aanvang van de huurovereenkomst gelijk of hoger is dan een jaarlijks bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag (artikel 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Dergelijke zelfstandige woonruimte wordt ook wel geliberaliseerde woonruimte genoemd. Als het woningwaarderingssysteem bij het sluiten van de huurovereenkomst een huurprijs boven de dan, bij algemene maatregel van bestuur vastgestelde, liberalisatiegrens toelaat en die huurprijs boven de liberalisatiegrens, gezien 'de markt' feitelijk te realiseren valt, dan zijn partijen vrij in het bepalen van de hoogte van de huurprijs. Huurder heeft de mogelijkheid om een overeengekomen geliberaliseerde huurprijs binnen zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de huurcommissie (en indien gewenst vervolgens door de kantonrechter) te laten toetsen, als hij van mening is dat het wettelijk woningwaarderingssysteem (de puntentelling) een huurprijs boven de liberalisatiegrens niet rechtvaardigt. Als huurder in het gelijk wordt gesteld, dan wordt de huurprijsbescherming alsnog met terugwerkende kracht van toepassing op de woonruimte. De huurprijsbescherming geldt eveneens indien het woningwaarderingssysteem een huurprijs boven de liberalisatiegrens toelaat, doch dat die (geliberaliseerde) huurprijs gezien de marktomstandigheden bij het sluiten van de huurovereenkomst niet haalbaar blijkt te zijn. Als de huurprijs op een later tijdstip na het sluiten van de huurovereenkomst beneden de liberalisatiegrens mocht komen te liggen, omdat een huurprijsstijging de stijging van de liberalisatiegrens niet bijhoudt, dan blijft de woonruimte op gelijke wijze binnen die huurrelatie geliberaliseerd.

Op de regel zoals hiervoor gesteld, dat de huurprijsbeschermingsbepalingen niet van toepassing zijn op geliberaliseerde woonruimte, gelden een paar uitzonderingen (artikel 7:247 BW). De huurder kan binnen zes maanden de huurcommissie laten toetsen of er terecht een geliberaliseerde huurprijs mocht worden overeengekomen (artikel 7:249 BW). Daarnaast blijft de bepaling betreffende de frequentie van contractuele huurverhogingen gelden (artikel 7:251 BW). Hetzelfde geldt voor de onredelijk bevoordelende bedingen (artikel 7:264 BW) en voor de hoogte en de vaststelling van de servicekosten (artikel 7:259, 261, 262 BW). Dit alles met dien verstande dat de toetsing, behoudens in het geval dat partijen dat expliciet zijn overeengekomen, niet door de huurcommissie, maar door de kantonrechter geschiedt.

3.4 Huurprijswijziging (5 huurovereenkomst)

De minister van VROM bepaalt jaarlijks met welk percentage de huurprijzen van niet geliberaliseerde woonruimte vanaf 1 juli maximaal mogen stijgen. Het is daarom niet nodig om een regeling inzake toekomstige huurprijswijzigingen in de huurovereenkomst op te nemen. Dat kan overigens wel, bijvoorbeeld een indexeringsclausule, maar de huurprijs mag daardoor jaarlijks niet meer stijgen dan met het maximale percentage dat door de minister is vastgesteld. Een dergelijke huurprijsverhogingsregeling die is opgenomen in de huurovereenkomst heeft als voordeel dat door verhuurder aan huurder jaarlijks geen huurprijsverhogingsvoorstel hoeft te worden gedaan.

Het door de minister vastgestelde percentage waarmee de huurprijs jaarlijks maximaal mag stijgen, geldt niet voor geliberaliseerde woonruimte. (Voor wat onder geliberaliseerde woonruimte wordt verstaan, wordt verwezen naar 3.3 handleiding). Het is daarom aan te bevelen om in de huurovereenkomsten betreffende geliberaliseerde woonruimte een regeling inzake toekomstige huurprijswijzigingen op te nemen. In het model is dit dan ook gebeurd.

In 18 algemene bepalingen is bij verhuur van geliberaliseerde woonruimte gekozen voor een jaarlijkse huurprijsaanpassing op basis van de wijziging van het maandcijfer van de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-Alle Huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit geschiedt overeenkomstig de zogeheten 'jaar op jaar methode'

Aangezien er aan de hoogte van de huurprijzen van geliberaliseerde woonruimte geen wettelijke beperkingen zijn verbonden, is er in het woonruimtemodel voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing aansluiting gezocht bij wat ten aanzien daarvan bij de verhuur van bedrijfsruimte gebruikelijk is. Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat het gaat om een door de opstellers van het model gemaakte keuze! Het overeenkomen van een andere huurprijsverhogingsregeling dan die van 18 algemene bepalingen, is zondermeer mogelijk, als een huurprijsaanpassing maar niet vaker dan eenmaal per jaar plaatsvindt.

Wat bijvoorbeeld ook mogelijk is, is om in de huurovereenkomst vast te leggen dat de huurprijs steeds na het verstrijken van een periode, bijvoorbeeld vijf jaar, wordt aangepast aan de markthuurg; dit naast de reguliere jaarlijkse indexering.

Het is niet aan te raden om de opname van een huurprijsaanpassingsregeling in de huurovereenkomst betreffende geliberaliseerde woonruimte achterwege gelaten. Het zal voor verhuurder dan bijzonder moeilijk worden om voor de toekomst alsnog een jaarlijkse huurprijsaanpassing voor elkaar te krijgen. Hij zal daarvoor de moeizame weg van 'het doen van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst' moeten bewandelen. In die nieuwe huurovereenkomst neemt hij dan uiteraard wel een huurprijsaanpassingsregeling op. Als verhuurder dat wenst, kan hij in die nieuwe huurovereenkomst ook aangepaste voorwaarden en nieuwe bepalingen opnemen, doch te allen tijde zal hij de redelijkheid daarvan ten opzichte van de 'oude' huurovereenkomst moeten kunnen aantonen. Wanneer huurder het aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst niet accepteert, dan zal verhuurder zich tot de kantonrechter moeten wenden. Het niet accepteren van een nieuwe huurprijs die redelijk moet worden geacht, is een ontbindingsgrond (artikel 7:274 lid sub d BW). Als de kantonrechter de door huurder niet geaccepteerde nieuwe huurprijs redelijk oordeelt, zal hij een tijdstip vaststellen waarop de (oude) huurovereenkomst eindigt, indien verhuurder dat vordert.

Als gevolg van de door de opstellers van dit model gemaakte keuze voor een jaarlijkse indexering van de huurprijs, hebben zij in 18 algemene bepalingen eveneens de keuze gemaakt dat de huurprijs bij toepassing van de indexering niet beneden de laatst geldende huurprijs zal dalen, met dien verstande dat er een correctie plaatsvindt wanneer deze methode tot een onbedoelde huurprijsstijging mocht leiden.

Een dergelijke correctie wordt hieronder aan de hand van een voorbeeld geïllustreerd:

Stel een huurprijsaanpassing per 01.01.2002; huurprijs € 1000,-- per maand. Dan is de berekening:

$$\text{€ } 1000 \text{ -- } x \frac{\text{index september 2001}}{\text{index september 2000}}$$

Stel de volgende reeks indexcijfers (gechargeerd):

september 2000 = 100

september 2001 = 110

september 2002 = 130

september 2003 = 80

september 2004 = 110

september 2005 = 130

september 2006 = 140

Nieuwe huurprijs per:

01.01.2002 is € 1000,-- x 110/100 = € 1100,--

01.01.2003 is € 1100,-- x 130/110 = € 1300,--

01.01.2004 is € 1300,-- x 80/130 = € 800,-- huurprijs blijft € 1300,-- (niet lager dan de laatstgeldende)

01.01.2005 is € 1300,-- x 110/130 = € 1100,-- huurprijs blijft € 1300,-- (het indexcijfer van september 2004 ligt lager dan het indexcijfer van september 2002; dat is het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden.)

01.01.2006 is € 1300,-- x 130/130 = € 1300,-- (het indexcijfer van september 2005 is gelijk aan het indexcijfer van september 2002, dat is het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden.)

01.01.2007 is € 1300,-- x 140/130 = € 1400,-- (het indexcijfer van september 2006 is hoger dan het indexcijfer van september 2002, dat is het indexcijfer van de maand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaats gevonden; omdat dat zo is, moet voor de indexering per 01.01.2007 het indexcijfer van de maand september 2006 en het indexcijfer van de maand september 2005 worden gehanteerd.)

3.5 Bijkomende leveringen van zaken en diensten / servicekosten (6 huurovereenkomst)

In 6 huurovereenkomst kunnen overeengekomen bijkomende zaken en diensten (servicekosten) worden opgesomd.

De wet beperkt de servicekosten tot de zogenaamde woonservicekosten: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten (artikel 7:237 BW). Bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit Servicekosten) is nader (niet limitatief) aangegeven wat daar onder kan vallen. Deze servicekosten kan huurder op de gebruikelijke wijze op hun redelijkheid laten toetsen (artikel 7:260 BW jo artikel 18 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

Voor andere door verhuurder te leveren zaken en diensten (bijv. zorg, maaltijden enz.) is in beginsel geen taak weggelegd voor de huurcommissie, behoudens voor zover deze leveringen beschouwd zouden kunnen worden als een niet-redelijk voordeel voor de verhuurder (artikel 7:264 BW).

Bij de invulling van 6 huurovereenkomst kan worden volstaan met een beschrijving van de diverse leveringen van zaken en diensten. Daaraan kan per opgesomde levering, of groep daarvan, desgewenst worden toegevoegd welk voorschotbedrag (eventueel welke vaste vergoeding) daarbij hoort.

In de AmvB van 8 april 2003 (Besluit servicekosten) wordt een aantal zaken en diensten aangewezen die in ieder geval moeten worden aangemerkt als servicekosten als bedoeld in artikel 7: 237 BW.

Deze opsomming is niet limitatief; ook de levering van andere zaken en diensten kunnen als servicekosten voor vergoeding in aanmerking komen.

Aanpassing voorschotten

In 14.5 algemene bepalingen is voor verhuurder de mogelijkheid opgenomen het voorschot op de servicekosten eenzijdig aan te passen aan de door hem verwachte kosten.

Bij een eenzijdige aanpassing moet verhuurder echter rekening houden met de beperkingen die de wet stelt: vloeit de aanpassing voort uit een uitbreiding of inkrimping van de service, dan moet daarover vooraf met huurder overeenstemming bestaan (zie hierna onder 3.5; overleg alleen is dan dus niet voldoende); in alle gevallen moet verhuurder aan zijn (wettelijke en tevens in 14.2 van de algemene bepalingen omschreven) verplichting tot verstrekking van een jaarlijks kostenoverzicht hebben voldaan.

Huurder heeft desgevraagd een recht tot inzage van de bescheiden, of afschriften daarvan, die aan het hem verstrekte kostenoverzicht ten grondslag liggen (14.4 algemene bepalingen).

Wanneer het niet-geliberaliseerde woonruimte betreft, sluit de gekozen formulering 14.4 algemene bepalingen) aan bij die in de wet (artikel 7:259 BW).

Belastingen en andere heffingen

Belastingen en andere heffingen, zoals weergegeven in 7.1 en 7.2 van de huurovereenkomst zijn geen servicekosten. Belastingen en andere heffingen die aan verhuurder worden opgelegd maar aan huurder kunnen worden doorberekend (7.2. huurovereenkomst) mogen formeel gezien dus geen deel uitmaken van de servicekostenafrekening. Zij behoren door verhuurder afzonderlijk aan huurder te worden doorberekend.

3.6 Bijzondere bepalingen (10 huurovereenkomst)

Dit artikel is bestemd voor het opnemen van bepalingen waarin kan worden vastgelegd:

- wijzigingen in de voorgedrukte tekst van de huurovereenkomst;
- overeengekomen afwijkingen op de tekst van de algemene bepalingen;
- specifiek op het huurobject betrekking hebbende voorwaarden.

Het aantal mogelijkheden is groot. Als voorbeelden worden genoemd:

- verplichting tot opgaaf van echtgenoot en samenwoners (zie in 3.2);
- 'doorgeven' van bepaalde, bijvoorbeeld door een gemeente opgelegde, verplichtingen voor zover die door huurder moeten worden nagekomen;
- voorschriften inzake naamplaatjes;
- toestemming tot onderverhuur;
- toegespitste gebruiksregels voor gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen (gebods- en verbodsbepalingen).
- voorbehoud huisvestingsvergunning (niet standaard opgenomen omdat zo'n vergunning in vele gemeenten in het geheel of voor grote delen van de woningvoorraad niet nodig is);
- voorkeursrecht tot koop;
- bankgarantie;
- waarborgsom;
- huurbeding

Waarborgsom

In geval een waarborgsom wordt overeengekomen kan de volgende tekst worden gehanteerd:

“Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van € verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die voor huurder uit deze overeenkomst voortvloeien. Verhuurder is over de door huurder gestorte waarborgsom geen rente verschuldigd.
Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde. Het is huurder niet toegestaan om het bedrag van de waarborgsom met een huurtermijn te verrekenen”

Het is aan te bevelen het bedrag van de waarborgsom te beperken tot één à tweemaal de maandelijkse betalingsverplichting. De Hoge Raad heeft eind 1988 (HR 16-12-1988 NJ 1989, nr. 433) uitgemaakt dat het niet toekennen of uitsluiten van rentevergoeding over waarborgsommen niet zonder meer als nietig beding in de zin van artikel 7:264 BW te beschouwen is.

Wanneer verhuurder toch is overeengekomen dat hij rente over de waarborgsom vergoedt dan is het gebruikelijk een rentevoet te hanteren die correspondeert met het rentepercentage dat bankinstellingen op gewone spaarrekeningen zonder opzegtermijn vergoeden. Uit praktische overweging verdient het de voorkeur om de tijdens de duur van de huurovereenkomst opgebouwde rente aan het einde daarvan aan huurder uit te betalen.

Het vraagstuk van het al dan niet rente vergoeden speelt geen rol indien in plaats van een waarborgsom een bankgarantie wordt bedongen.

Huurbeding.

Om te voorkomen dat huurder het veld moet ruimen bij een gedwongen verkoop van een gefinancierde woning door de bank, omdat de eigenaar/verhuurder niet voldoet aan zijn betalingsverplichtingen jegens de bank, kan op verzoek van huurder in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepaling worden opgenomen. Als de woning is gefinancierd, moet de eigenaar/verhuurder in de meeste gevallen toestemming vragen aan de bank om zijn woning te mogen verhuren; het zogenoemde huurbeding.

Indien de onroerende zaak waarvan het gehuurde deel uitmaakt is belast met enigerlei hypothecaire inschrijving voorzien van het zogenaamde huurbeding, verbindt verhuurder zich, indien huurder dit verlangt, een door de hypotheekhouder getekende verklaring over te leggen, waaruit blijkt dat deze toestemming heeft gegeven voor deze verhuur.

4. Algemene bepalingen

Beschrijving van het gehuurde (inspectierapport)

In 2 algemene bepalingen wordt ervan uitgegaan, dat zowel aan het begin als aan het einde van de huurovereenkomst een beschrijving (inspectierapport) van de gehuurde woonruimte wordt opgemaakt, waarin de feitelijke toestand van het gehuurde op dat moment wordt vastgelegd en waarin de door een partij nog te verrichten (herstel)werkzaamheden worden opgenomen.

De bij aanvang van de huurovereenkomst op te maken beschrijving van het gehuurde, voorheen veelal aangeduid met ‘inspectierapport nieuwe verhuur’, dient in de eerste plaats als bewijs voor de staat/toestand waarin de woonruimte aan huurder is opgeleverd. Het is raadzaam de beschrijving te ondersteunen door het maken van (digitale) foto’s. In de beschrijving kan tevens worden opgenomen welke werkzaamheden kort na aanvang van de huurovereenkomst nog door verhuurder zullen worden verricht, om de woonruimte alsnog in goede staat, zonder gebreken, aan huurder ter beschikking te stellen. Die goede staat is een vereiste die de wet aan het gehuurde stelt. Voldoet de woning hier niet aan, dan is er sprake van een gebrek, dat door verhuurder dient te worden hersteld.

In de tweede plaats dient de beschrijving als een inventarisatie van de zaken die tot het gehuurde behoren.

Tenslotte dient de beschrijving om aan te geven in welke staat/toestand het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder moet worden opgeleverd. In principe is dat dezelfde staat als waarin huurder het gehuurde ontving, behoudens normale slijtage en veroudering. Voor het antwoord op de vraag of van huurder kan worden verlangd dat hij zelf aangebrachte voorzieningen al dan niet moet verwijderen, wordt verwezen naar 2.2 onder B van deze handleiding.

Een goede beschrijving die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt opgemaakt en die door beide partijen wordt ondertekend, mag dus niet ontbreken! Ontbreekt een beschrijving van het gehuurde dan zegt de wet dat huurder geacht wordt het verhuurde te hebben ontvangen in de staat, zoals deze is bij het einde van de huur (artikel 7: 224 BW). Verhuurder heeft het recht om bewijs van het tegendeel te leveren, maar zonder een beschrijving zal hij dat naar alle waarschijnlijkheid niet kunnen.

Met name als het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet wordt opgeleverd in de staat waarin dat dient te gebeuren, is het verstandig om bij het einde van de huur een (eind)inspectierapport op te maken, waarin dat tot uitdrukking komt. Wil dat rapport enige rechtskracht hebben, dan zal ook dit rapport door beide partijen van een handtekening moeten worden voorzien.

5. Voorschriften voor huurder

In de algemene bepalingen wordt verwezen naar bepalingen, voorschriften en reglementen, waarvan de tekst niet in de algemene bepalingen voorkomt maar waaraan huurder zich wel moet houden. Om misverstanden te voorkomen is het raadzaam dat verhuurder huurder tijdig informeert over deze bepalingen, voorschriften en reglementen. Dat zou kunnen door daarnaar te verwijzen in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst. Hierna volgt een korte opsomming van de bedoelde bepalingen, voorschriften of reglementen:

- vanwege de overheid of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (1.1, 3.5 en 4.1 algemene bepalingen);
- door verhuurder gegeven of te geven aanwijzingen (1.2 algemene bepalingen);
- in acht te nemen beperkte rechten en voorwaarden waaronder verhuurder de eigendom van het gehuurde heeft verworven (1.1 en 3.5 algemene bepalingen);
- voorschriften met betrekking tot het gebruik van de liftinstallatie, de centrale verwarmingsinstallatie, 'de kabel', de hydrofoor en dergelijke, gegeven of te geven door of namens verhuurder, de installateur, de overheid of nutsbedrijven (5, 6, 7 algemene bepalingen);
- uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik wanneer het gebouw waartoe het gehuurde behoort, is of wordt gesplitst in appartementsrechten of eigendom is of wordt van een coöperatie (21.1 algemene bepalingen).

Milieuvoorschriften

Van overheidswege zijn voorschriften gesteld/te verwachten tot het gescheiden aanleveren van afval. Mocht blijken dat niet aan die voorschriften wordt voldaan, dan zal de aanbieder van het afval worden aangesproken. Bij de verhuur van complexen met meerdere huurders zal veelal de verhuurder, als contractant van het vuilafhaalbedrijf aansprakelijk worden gesteld.

Nu kan de verhuurder in principe op zijn beurt de vervuilende huurder aanspreken maar bij gemeenschappelijke inzameling van huisvuil is de daadwerkelijke vervuiler vaak niet te achterhalen. Niettemin is 22 algemene bepalingen opgenomen met het oog op de signaalfunctie die van deze bepaling uitgaat.