

HOE RECHT IS RECHT



ARTIKEL 12. DE HUUROVEREENKOMST DWT MEI 2022

Beste lezers, in onze rubriek 'Hoe recht is recht' heeft de Stichting Ilse Henar-Hewitt gemeend om de gemeenschap, maar in het bijzonder de vrouw, zoveel mogelijk in te lichten over onderwerpen die nagenoeg dagelijks voorkomen.

Naar aanleiding van vragen uit de gemeenschap heeft de Stichting gemeend om in deze editie het onderwerp 'De huur van een woning' kort toe te lichten.

Wanneer is er een huurovereenkomst tot stand gekomen?

Een huurovereenkomst ontstaat wanneer twee partijen het over eens worden dat de ene partij (verhuurder) aan de andere partij (huurder) een bepaalde woning of een gedeelte van een woning tegen een afgesproken prijs verhuurt.

Het is niet nodig dat een huurovereenkomst schriftelijk aangegaan wordt. Een mondeling aangegane huurovereenkomst is, ook geldig.

Het voordeel van een schriftelijke huurovereenkomst is echter dat precies is vastgesteld wat beide

partijen hebben afgesproken. De schriftelijke huurovereenkomst kan als bewijs dienen van de gemaakte afspraken.

Welke afspraken moeten in een huurovereenkomst worden opgenomen?

In een huurovereenkomst moet worden opgenomen dat de verhuurder aan de huurder het genot van de woning zal doen hebben, gedurende een bepaalde tijd tegen een bepaalde prijs, wat de huurder aanneemt te betalen. Daarnaast kunnen nog andere afspraken worden gemaakt zoals bijvoorbeeld de optie tot koop. Een koopoptie houdt in dat bij eventuele verkoop van de verhuurde woning de huurder als eerste in aanmerking komt om te kopen.

Is de staat waarin de woning door de verhuurder wordt aanvaard belangrijk?

Ja, want bij het einde van de huurovereenkomst moet de woning in dezelfde staat worden teruggegeven als de staat waarin de woning ontvangen is. Bij het sluiten van de huurovereenkomst kan een beschrijving worden opgemaakt. Een beschrijving is een lijst waaruit blijkt in welke staat de woning zich bevindt op het moment van het aangaan van de overeenkomst.

Als er geen beschrijving is opgemaakt, wordt ervan uitgegaan dat de woning in goede staat aanvaard is. Hetzelfde geldt ook als de huurder een huurovereenkomst tekent, waarin staat: "de huurder verklaart de woning in goede staat te aanvaarden".

Wat betekent het als in de huurovereenkomst een tijd is genoemd waarvoor zij is aangegaan?

Huurovereenkomsten worden voor bepaalde of onbepaalde tijd aangegaan.

Op grond van de Huurbeschermingswet 1949 is het niet zo dat na verloop van de huurovereenkomst die voor bepaalde tijd is aangegaan, de huurder automatisch de woning moet ontruimen. Voor het eindigen van de huur van een woning is er altijd- ook als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan- een opzegging nodig. De opzegging van de huur door de verhuurder kan alleen als de verhuurder een

vordering tot ontruiming van de woning aanhangig maakt bij de rechter.

Welke verplichtingen heeft de verhuurder?

- De verhuurder moet de woning aan de huurder ter beschikking stellen; dit zal meestal gebeuren door het overhandigen van de huissleutels.
- De verhuurder moet de woning onderhouden. In veel huurovereenkomsten staat dat de verhuurder voor de grote "reparaties" moet zorgen; deze houden meestal reparaties van ingrijpende aard in zoals het schilderen van de buitenkant van het huis.
- De verhuurder moet de huurder in staat stellen het "rustig genot" van het gehuurde te hebben. Dit betekent bijvoorbeeld dat de verhuurder niet zonder toestemming van de huurder in de woning mag komen.

Welke verplichtingen heeft de huurder?

De wet zegt dat de huurder verplicht is de huurprijs op de afgesproken termijnen te betalen. Betaalt de huurder niet (op tijd) dan kan de verhuurder aan de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming te gelasten. Verder moet de huurder het gehuurde als een goed huisvader gebruiken "in overeenstemming met de afgesproken bestemming". Dit houdt in dat de huurder het gehuurde in goede staat moet houden en voorts dat hij de afgesproken bestemming niet zonder toestemming van de verhuurder mag veranderen. Een pand dat als woning gehuurd is, mag dus niet zonder toestemming van de verhuurder als winkel gebruikt worden. Ook wordt gesteld dat de geringe en dagelijkse reparaties voor rekening van de huurder komen. Daaronder vallen bijvoorbeeld het repareren van lekkende kranen en het vervangen van gebroken ruiten en sloten.

Wat kan de huurder doen als de verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen niet nakomt? Er kan worden afgesproken dat de huurder op zijn eigen kosten repareert en die onkosten met de huurprijs verrekt. Als de ver-

huurder daartoe niet wil meewerken, kan de huurder de rechter verzoeken om op kosten van de verhuurder de reparaties te mogen uitvoeren. De huurder mag in geen geval zonder toestemming van de verhuurder of de rechter, reparaties die voor rekening van de verhuurder zijn, verrekenen met de huurprijs.

Mag de huurder onderverhuren?

Men spreekt van onderverhuren als de huurder het door hem gehuurde, geheel of gedeeltelijk aan een ander verhuurt. Het onderverhuren van een gehele woning is alleen toegestaan na toestemming van de verhuurder.

De huurder mag een gedeelte van de woning wel onder zijn verantwoordelijkheid onderverhuren, tenzij in de huurovereenkomst staat dat huurder ook daarvoor de toestemming van de verhuurder nodig heeft.

Mag de huurder bij het einde van de huurovereenkomst de verbeteringen die hij aan de woning heeft aangebracht, meenemen?

De verhuurder mag tijdens de huurperiode veranderingen en toevoegingen aanbrengen om de woning naar zijn persoonlijke smaak in te richten. Hij mag echter door zijn veranderingen de verhuurder geen nadeel toebrengen. Bij het einde van de huurovereenkomst mag hij alles meenemen dat hij op zijn kosten heeft aangebracht, als de woning maar niet wordt beschadigd. Vaak staat er in een huurovereenkomst echter dat de huurder alleen met toestemming van de verhuurder veranderingen mag aanbrengen.

Mocht u vragen hebben over dit artikel of zoekt u hulp aangaande dit onderwerp of andere onderwerpen, dan bent u bij ons welkom. Ons kantoor is gevestigd aan de Verlengde Gemenelandsweg 132b. U kunt ons telefonisch bereiken op 8583419/433041 of mailen naar stgijsehenarhewitt@yahoo.com voor een afspraak. Ons kantoor is ook open van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur.

Stichting Ilse Henar-Hewitt onder redactie van prof.mr.dr. M.A. Veira, hoogleraar Privaatrecht met het accent op het Erfrecht verbonden aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.

Stichting Ilse Henar-Hewitt

www.ilsehenar-vrouwenrechten.sr

Telefoonnummer (+597) 433041

Mobielfnummer (+597) 8583419

Verlengde Gemenelandsweg 132b PARAMARIBO