



HOE RECHT IS RECHT?

JURIDISCHE INFORMATIE

DE HUUROVEREENKOMST

Francine kan een huis huren. Met de huisbaas heeft ze al afspraken gemaakt over de prijs die ze maandelijks moet betalen. Ze neemt echter geen genoegen met mondelinge afspraken. Ze wil een schriftelijke huurovereenkomst waarin precies staat wat haar rechten en plichten als huurder zijn en wat de rechten en plichten van haar huisbaas als verhuurder zijn. Als er later moeilijkheden mochten ontstaan, kan de schriftelijke huurovereenkomst als bewijs dienen voor de gemaakte afspraken.

De verplichtingen van de huisbaas In de huurovereenkomst kunnen Francine en haar huisbaas afwijken van in het wetboek vastgestelde bepalingen. Ze mogen afspreken wat ze zelf willen. In het algemeen heeft haar huisbaas de volgende verplichtingen:

- Hij moet de woning aan Francine ter beschikking stellen; dit zal meestal gebeuren door het geven van de huissleutels.
- Hij moet de woning onderhouden; In veel huurovereenkomsten staat dat de verhuurder voor de 'grote reparaties' moet zorgen; deze houden meestal in reparaties van ingrijpende aard, waaronder ook valt het onderhoud van de buitenkant van de woning.
- De huisbaas moet Francine in staat stellen het 'rustig genot' van het gehuurde te hebben; Dit betekent bijvoorbeeld dat hij niet zo maar de woning mag binnenlopen wanneer het hem goeddunkt en dat hij niet zomaar een ander slot op de deur mag aanbrengen.

Houdt de huisbaas zich niet aan zijn verplichtingen dan kan Francine met hem overleggen om samen tot een overeenstemming te komen. Helpt dit niet dan kan ze naar de rechter stappen, zodat de huisbaas verplicht wordt zich aan zijn verplichtingen te houden.

De verplichtingen van Francine De wet zegt dat Francine verplicht is de huurprijs op de afgesproken termijnen te betalen. Als Francine dit niet doet, kan de huisbaas naar de rechter gaan en een vordering tot ontbinding en ontruiming aanhangig maken.

Verder zegt de wet dat Francine het gehuurde als een 'goed huisvader' moet gebruiken, 'in overeenstemming met de afgesproken bestemming'. Dit houdt in dat Francine goed voor het gehuurde moet zorgen en verder dat ze de afgesproken bestemming niet zonder toestemming van de verhuurder mag veranderen. Als de afgesproken bestemming een woonhuis is, mag Francine daar niet zomaar een kapsalon of winkel beginnen. De wet zegt ook dat de kleine en dagelijkse reparaties voor rekening van Francine zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld het repareren van een lekkende kraan, het vervangen van gebroken ruiten of deursloten.

Huurbeschermingswet Deze wet gaat ervan uit dat er in alle gevallen waarin een huurovereenkomst tot een einde moet komen, opgezegd moet worden. Dit betekent dat elke mondelinge of schriftelijke huurovereenkomst, of die nou voor bepaalde of onbepaalde tijd is aangegaan, opgezegd moet worden.

Als Francine en haar huisbaas het over de opzegging eens zijn, is er niets aan de hand en zal Francine als het zo ver is, zonder problemen uit de woning vertrekken. Maar als Francine het niet met de opzegging eens is, kan ze zich op de Huurbeschermingswet beroepen. Haar huisbaas kan dan de huurovereenkomst alleen via de rechter opzeggen en via de rechter een eis tot ontbinding en ontruiming van de woning aanhangig maken. **Let op:** de Huurbeschermingswet geldt uitsluitend voor woningen en niet voor winkels, dienstwoningen en recreatiewoningen.

Redenen ontruiming De redenen voor ontruiming worden in de Huurbeschermingswet opgesomd en deze zijn de enige redenen waarbij de rechter kan besluiten dat Francine de woning moet ontruimen. Haar huisbaas kan zo'n eis tot ontruiming aanhangig maken als:

1. Francine de huur niet betaalt of achterstallig is met de betaling daarvan.
2. De huisbaas de woning voor dringend eigen gebruik nodig heeft.
3. Francine de woning onbehoorlijk gebruikt of als zij haar huisbaas ernstige overlast bezorgt.
4. De huisbaas de woning nodig heeft om aan een rechtsvoorschrift of overheidsbeschikking te voldoen.

De eis tot ontruiming wordt toegewezen, als één of meer van de bovengenoemde redenen komt vast te staan. De rechter ontbindt dan de huurovereenkomst en Francine moet de woning te ontruimen.

De praktijk bij een eis tot ontbinding en ontruiming Als haar huisbaas haar uit de woning wil zetten zonder dat Francine dat wil, zal hij waarschijnlijk een brief schrijven. Hierin zegt hij de huur op en hij vermeldt ook de reden tot opzegging. Om Francine bang te maken, laat hij de brief door een advocaat of deurwaarder opstellen. Francine weet echter dat ze niet bang hoeft te zijn. Ze weet dat ze recht op huurbescherming heeft. Ze blijft dus rustig in de woning wonen. Nu moet de huisbaas naar de rechter gaan om de huurovereenkomst op te zeggen en een vordering tot ontbinding en ontruiming aanhangig maken.

Dagvaarding De rechter roept Francine op om voor hem te verschijnen. Het verzoek om bij de rechter te verschijnen, heet een *dagvaarding*. Zo'n dagvaarding is vaak in moeilijke taal opgesteld. Voordat Francine naar de rechter gaat, is het belangrijk dat zij een deskundige om raad vraagt. Deze kan haar uitleggen wat er precies in de dagvaarding staat en hoe zij zich moet verdedigen bij de rechter. Francine weet dat ze moet gaan, ook al is ze twee maanden achterstallig met haar huur, anders zal de rechter haar huisbaas gelijk geven. Als ze voor de rechter verschijnt, zal hij niet automatisch de huisbaas gelijk geven maar ook naar haar luisteren. Ze kan dan ook gelijk checken of de huisbaas bij de rechter de waarheid spreekt over haar door bijvoorbeeld te vertellen dat ze niet wilde betalen (terwijl hij zelf het geld niet wilde ontvangen) of dat hij de woning zelf nodig heeft (terwijl hij zelf een ander huis heeft dat hij bewoont).

Als de rechter vindt dat Francine de woning moet ontruimen, kan ze proberen om de verhuizingstermijn zo lang mogelijk te maken. Zo heeft ze voldoende tijd om een andere woning te vinden. Ook daarom is het belangrijk dat ze bij de rechter verschijnt. Als de rechter een ontruimingstermijn heeft vastgesteld maar Francine merkt dat zij geen andere woning kan vinden, kan ze de rechter om verlenging van de ontruimingstermijn vragen. Dit moet ze door middel van een verzoekschrift uiterlijk vier weken voor de vastgestelde ontruimingsdatum doen.

Koop breekt geen huur Francine hoeft bij verkoop van de woning in de meeste gevallen deze niet te ontruimen, omdat als regel geldt: koop breekt geen huur. De huurovereenkomst die ze eerder met haar huisbaas had gesloten, blijft dus doorlopen met de nieuwe eigenaar. Francine moet dan aan de nieuwe eigenaar de huurprijs betalen. De mogelijkheid bestaat dat de nieuwe eigenaar de woning zelf nodig heeft om te bewonen. Hij zal dan bij de rechter een vordering tot ontbinding en ontruiming aanhangig kunnen maken op grond van 'dringend nodig voor eigen gebruik'.

Voor het opstellen van een huurovereenkomst kunt u advies vragen bij de Stichting Ilse Henar-Hewitt Juridische Bijstand voor Vrouwen.



Stichting Ilse Henar-Hewitt

JURIDISCHE BIJSTAND VOOR VROUWEN

Verl. Gemenelandsweg 132B

Tel. 433041

E-mail: stgilsehenarhewitt@yahoo.com

Website: www.ilsehenar-vrouwenrechten.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 09.00 – 12.30 uur

Dinsdag t/m donderdag: 17.00 – 18.30 uur