

Knelpunten in het huurrecht

Internetconsultatie

Artikel 7:224 BW

Deze bepaling zegt dat een huurder het gehuurde in dezelfde staat moet opleveren als hoe het gehuurde is ontvangen. De bewijslast ligt hier bij de verhuurder. Echter zien wij in de praktijk vaak dat de verhuurder niet zijn best doet om hier bewijs voor te verzamelen. Vaak maakt de verhuurder geen beschrijving van de staat van de woning op. Niet aan het begin van de huurperiode en niet aan het eind van de huurperiode. Wanneer de huurder de woning niet in dezelfde staat oplevert als hoe deze is ontvangen, krijgt de huurder vaak meteen een hoge rekening. De verhuurder heeft dan al herstelwerkzaamheden uit laten voeren zonder de huurder in te lichten over gebreken die herteld moesten worden. De huurder heeft dan dus geen kans gekregen om de woning zelf te herstellen en hij komt met een hoge rekening te zitten of hij krijgt zijn borgsom niet terug.

De wet moet verhuurders om deze reden verplichten dat zij hun huurders schriftelijk de kans geven om de woning zelf in de originele staat te herstellen. Wanneer een verhuurder niet kan aantonen dat hij de huurder een kans tot herstel heeft gegeven, blijven de herstelkosten voor rekening van de verhuurder. Omdat uit de wet niet duidelijk blijkt dat verhuurders hun huurder op de hoogte moeten stellen van gebreken na de huurperiode, zien verhuurders hier vaak van af. Verhuurder herstellen de woning direct zelf. En zoals hiervoor beschreven ervaart een huurder hier nadelige gevolgen van.

Artikel 7:232, lid 3 BW

Dit is de enige regeling die de wet geeft omtrent hospitaverhuur. De wet zou de regelingen omtrent hospitaverhuur moeten uitbreiden. In het bijzonder moet het volgende in overweging genomen worden:

Bij hospitaverhuur geldt een proeftijd van 9 maanden. Deze proeftijd is een onzekere periode voor huurders. Hun verhuurder kan de overeenkomst namelijk zomaar beëindigen. Om deze reden zullen huurders die via hospitaverhuur huren, binnen 6 maanden na begin van de huurperiode geen toetsingsprocedure starten bij de Huurcommissie. De kans dat je huurovereenkomst dan wordt beëindigd is te groot. Daarom zou de wet deze huurders de mogelijkheid moeten geven om tot 6 maanden na het einde van de proeftijd een toetsingsprocedure te starten (zoals dit nu al geldt bij tijdelijke contracten).

Artikel 7:249, lid 2 BW

Deze bepaling is niet duidelijk geformuleerd. Deze bepaling lijkt de toetsing van onzelfstandige woonruimte na het einde van het huurcontract uit te sluiten. Echter is dit niet het geval. Er geldt namelijk wel een toetsingsmogelijkheid voor onzelfstandige woonruimten. Deze bepaling moet daarom opnieuw geformuleerd worden, op een duidelijke en ondubbelzinnige manier.

Daarnaast sluit deze bepaling de toetsingsmogelijkheid uit voor huurders die 3 tot 5 jaar huren. Zij kunnen hun huurprijs dus niet meer laten toetsen binnen 6 maanden na het einde van de huurtijd. Maar ook deze huurders zouden hier recht op moeten hebben. De bepaling moet

Huurteams Nijmegen

daarom uitgebreid worden. De toetsingsmogelijkheid moet ook toegekend worden aan huurders die 3 tot 5 jaar huren.

Artikel 7:271 BW

De bepaling in lid 1 van dit artikel is zeer onduidelijk geschreven. Hierdoor wordt deze bepaling veel ten nadele van de huurder geïnterpreteerd. We zien momenteel veel huurcontracten voor bepaalde tijd die voor de huurder niet tussentijds opzegbaar zijn. Echter is dit niet toegestaan. Dit soort huurcontracten moeten wij daarom zien als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een eventuele minimumduur. De wet zou uitdrukkelijk moeten vermelden dat wanneer een huurder in zijn tijdelijke huurcontract opneemt dat de huur voor de huurder niet tussentijds opzegbaar is, het gaat om een huurcontract voor onbepaalde tijd met een eventuele minimumduur.

De rechter heeft als uitgangspunt genomen dat onduidelijke huurovereenkomsten in het voordeel van de huurder moeten worden uitgelegd. Omdat in de wet niet uitdrukkelijk is opgenomen dat onduidelijke huurovereenkomsten in het voordeel van de huurder moeten worden uitgelegd, zijn hier veel geschillen over. Door het eerder genoemde op te nemen in de wet, worden deze geschillen beperkt.