

Checklist huurwoning

Uit ervaring weten wij dat huurders vaak onvoldoende weten welke rechten en plichten zijn hebben. Dit kan negatieve gevolgen hebben. Zo betalen huurders regelmatig (aanzienlijk) meer huur dan dat er eigenlijk voor hun woning/kamer mag worden gevraagd.

Ook kan dit ervoor zorgen dat je onnodig instemt met het eindigen van de huur. Wist je bijvoorbeeld dat een huurovereenkomst niet voor bepaalde tijd kan worden verlengd? Of dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd alleen in uitzonderingsgevallen kan worden opgezegd?

Met deze checklist willen wij huurders informeren, zodat misstanden voorkomen en/of verholpen kunnen worden. In de checklist worden veel verschillende onderwerpen kort behandeld. Bij veel onderwerpen zijn links opgenomen naar artikelen waarin je meer over een specifiek onderwerp kunt lezen. De checklist kan je ook als PDF (zonder links) downloaden. Deze checklist mag – in onangepaste vorm – vrijelijk worden verspreid.

Inhoudsopgave

Voorfase/ aanvang huur	p.2	Vertrek/overlijden hoofdhuurder	
Fouten in de huurovereenkomst		Verplichtingen van de huurder	
Aanvangshuurprijs		Anderen in de woning laten verblijven	
Onterecht bijkomende kosten		(onbetaald & onderverhuur)	
Opnamestaat van de woning	p.3	Hoofdverblijf	
Contractuele boetes		Verbouwen zonder toestemming	p.7
Tijdens de huurovereenkomst		Verantwoordelijkheid voor derden	
Huurprijswijziging		Dringende werkzaamheden	
Servicekosten	p.4	Renovatie	
Gebreken	p.5	Einde huurovereenkomst	p.8
Overlast		Beëindiging door verhuurder	
Schade als gevolg van een gebrek		Huurovereenkomst voor bepaalde tijd	
De verhuurder dreigt met ontbinding/ontruiming van de woning		Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd	
Ik word lastiggevallen/bedreigd door mijn verhuurder	p.6	Opzegging door de huurder:	
		huurovereenkomst voor bepaalde tijd	
		Overeenkomst met minimum huurtermijn	
		huurovereenkomst voor onbepaalde tijd	
		Eindoplevering	p.9
		Inhouden Borg	

Voorfase/begin van de huurovereenkomst

Al voordat een huurovereenkomst wordt aangegaan, kunnen verschillende problemen zich voordoen. Zo komt het regelmatig voor dat een verhuurder ten onrechte kosten in rekening brengt of dat er (andere) fouten in de huurovereenkomst staan.

Fouten in de huurovereenkomst

Met grote regelmaat worden fouten gemaakt in huurovereenkomsten, doordat bepalingen worden opgenomen die in strijd zijn met de wet. Zo wordt bijvoorbeeld vaak bepaald dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wordt verlengd, terwijl dit wettelijk niet mogelijk is. Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt namelijk automatisch omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

In huurovereenkomst worden vaak onder meer de volgende fouten gemaakt:

- De wijze waarop een huurovereenkomst wordt verlengd;
- Een te lange opzegtermijn voor de huurder;
- Een te hoge huurprijs;
- Een te hoge waarborgsom;
- Onjuiste boetebepalingen.

Aanvangshuurprijs

Verhuurders hebben geen volledige vrijheid bij het bepalen van de huurprijs. Aan elke woning worden namelijk punten toegekend, onder meer op basis van de grootte en de mate van luxe in de woning. Het puntenaantal van jouw woning kan je berekenen op de website van de huurcommissie: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>. Het aantal punten dat aan jouw woning wordt toegekend, bepaalt welke huurprijs de verhuurder maximaal mag vragen.

Let op! Het is verstandig om zo spoedig mogelijk na het sluiten van de huurovereenkomst na te gaan of je teveel betaalt. Je hebt namelijk, in principe, slechts gedurende de eerste 6 maanden om de huurprijs door de huurcommissie te laten verlagen. Heb je een zelfstandige woning voor bepaalde tijd gehuurd? Dan kan je tot 6 maanden na het eindigen van de huur de huurprijs laten verlagen.

Onterecht bijkomende kosten bij het afsluiten van een huurovereenkomst

Verhuurders – en door hen ingeschakelde derden - mogen niet zomaar bijkomende kosten in rekening brengen bij het sluiten van de huurovereenkomst. Zij mogen alleen bijkomende kosten in rekening brengen als dit niet tot een onredelijk voordeel voor hen leidt. Als uitgangspunt geldt dat sprake is van een onredelijk voordeel als tegen de kostenpost geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.

Brengt een verhuurder ten onrechte aanvullende kosten in rekening? Dan kan je deze kosten (gedeeltelijk) terugvragen. Vaak is het wel verstandig om dit na het sluiten van de huurovereenkomst te doen. Anders loop je het risico dat de verhuurder ervoor kiest om de woning niet aan jou te verhuren. Overnamekosten dienen wel voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst te worden betwist.

Onder meer de volgende kostenposten kunnen (gedeeltelijk) onterecht in rekening zijn gebracht:

- Sleutelgeld is verboden. Dit is een vergoeding waar geen enkele prestatie van de verhuurder tegenover staat;
- Overnamekosten voor aanpassingen en verbeteringen aan de woning door de vorige huurder. Deze kosten mogen niet bij de opvolgend huurder in rekening worden gebracht;
- Overnamekosten voor door de vorige huurder achtergelaten zaken. Deze kosten mogen wel in rekening worden gebracht, maar de huurder moet de vrijheid hebben om ervoor te kiezen om de huurovereenkomst aan te gaan zonder deze goederen over te nemen;
- Administratiekosten mogen enkel in rekening worden gebracht als zij redelijk zijn. Dit betekent onder meer dat de kosten niet te hoog zijn en dat hier een prestatie tegenover staat waar de huurder voordeel van ondervindt.
- Een waarborgsom wordt in principe alleen redelijk geacht als de hoogte ervan ongeveer gelijk is aan twee maanden huur;
- Commissiekosten voor een door de verhuurder ingeschakelde tussenpersoon (bijvoorbeeld een makelaar) mogen slechts in rekening worden gebracht als een huurder de huurovereenkomst ook zonder tussenkomst van de tussenpersoon had kunnen afsluiten.

Opnamestaat van de woning voorafgaand aan de huur

Vaak wordt de woning voorafgaand aan de huur geïnspecteerd. Daarbij wordt de staat van de woning in kaart gebracht. Bij het eindigen van de huur wordt de woning opnieuw geïnspecteerd. Is er op dat moment schade aanwezig, terwijl deze schade niet bij het opnameformulier is vermeld? Dan moet jij deze schade herstellen. Zelfs als de schade wel al bestond voordat je in de woning introk. Er wordt namelijk in beginsel uitgegaan van de juistheid van dit formulier uitgegaan. Het is daarom van belang om de woning zorgvuldig te inspecteren, voordat je de woning betreft.

Contractuele boetes

Een verhuurder mag een boetebeding opnemen in het contract. Vaak wordt in een huurcontract bepaald dat de huurder een boete moet betalen als de huurder de woning onderverhuurt, een wietplantage opricht of de huur te laat betaalt.

Een boetebeding mag niet onredelijk zijn. Is dit wel het geval? Dan kan de boeteclausule worden vernietigd. Dat betekent dat een boeteclausule volledig vervalt. De verhuurder kan dan nog wel een schadevergoeding eisen. Een rechter kan ook de hoogte van een boete matigen. In de praktijk komt het met enige regelmaat voor dat rechters de hoogte van boetes matigen. Boetes in verband met te late betaling worden vaak zo onredelijk geacht dat zij volledig worden vernietigd, waardoor de huurder geen boete hoeft te betalen.

Tijdens de huurovereenkomst

Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan je met veel problemen te maken krijgen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan gebreken in je woning of een dreigende ontruiming. In deze paragraaf worden de belangrijkste situaties toegelicht.

Huurprijswijziging

Verhuurders kunnen de huurprijs in principe elk jaar verhogen. Als zij de huur willen verhogen, moeten ze een schriftelijk voorstel tot huurverhoging aan de huurder toezenden. Als huurder hoef je dit voorstel niet te aanvaarden. Verhuurders zijn namelijk gebonden aan regels en

kunnen de huurprijs niet volledig naar eigen inzicht aanpassen. Voor sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen gelden verschillende regels. Ben je het niet eens met een voorgestelde prijswijziging? Meld dit dan binnen 6 weken na het voorstel aan de verhuurder.

Een verhuurder kan de huurprijs niet verhogen zolang jouw woning gebreken vertoont, terwijl de verhuurder bekend is met deze gebreken. Hieronder worden de regels die specifiek gelden voor sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen toegelicht.

Huurprijsverhoging bij een sociale huurwoning

Huurprijzen van sociale huurwoningen mogen maximaal met een landelijk vastgesteld percentage worden verhoogd. Daarnaast kan een huurverhoging er soms toe leiden dat de huurprijs hoger wordt dan de voor jouw woning geldende maximale huurprijs. Is dit het geval? Dan kan je met succes verweer voeren tegen de prijsverhoging.

Huurprijsverhoging bij een vrijesectorwoning

Verhuurders van vrijesectorwoningen kunnen de huurprijs in principe naar eigen inzicht verhogen. Toch hoeft je de huurverhoging niet te accepteren. Accepteer je het voorstel niet? Dan zal de verhuurder de rechter moeten verzoeken om uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde verhoging. Vindt de rechter de huurverhoging niet redelijk? Dan komt de huurverhoging niet tot stand. Daarbij wordt de redelijkheid gebaseerd op de gemiddelde huurprijs van vergelijkbare woningen.

Servicekosten

Je betaalt naast de kale huur vaak ook servicekosten. Servicekosten kunnen in twee hoofdcategorieën worden ingedeeld:

- nutsvoorzieningen (gas, elektra en water) indien er individuele meters aanwezig zijn in de huurwoning; &
- overige servicekosten (onder andere bijdrage VVE, onderhoud algemene ruimte en een vergoeding voor meubilair).

Hoogte van de vergoeding van nutsvoorzieningen

Als individuele meters voor nutsvoorzieningen in een huurwoning aanwezig zijn, kan exact worden vastgesteld hoeveel stroom, gas en water een huurder heeft verbruikt. De verhuurder mag in dat geval slechts de daadwerkelijk gemaakte kosten in rekening brengen.

Hoogte van de overige servicekosten

Voor de overige servicekosten geldt dat zij een redelijk niveau niet te boven mogen gaan. Voor sociale huurwoningen geldt in principe dat de daadwerkelijke kosten als redelijk kunnen worden aangemerkt. De kosten die een verhuurder voor meubilering (en stoffering) in rekening mag brengen zijn als volgt vastgesteld:

- De eerste vijf jaar na aanschaf van de meubilering mag de verhuurder jaarlijks 20% van de aanschafprijs in rekening brengen;
- Daarna mag de verhuurder jaarlijks 20% van de op dat moment geldende verkoopwaarde van de meubilering in rekening brengen.

Voor woningen in de vrijesector gelden andere regels. Bij dergelijke woningen dient de huurder de overeengekomen servicekosten te betalen. De servicekosten hoeven dan geen verband te

houden met de daadwerkelijke kosten. Dit is slechts anders als in het huurcontract expliciet is bepaald dat de servicekosten als een voorschot zijn aan te merken.

Afrekening servicekosten: geld terugvorderen

Verhuurders moeten elk jaar een overzicht van de door hen gemaakte servicekosten aan huurders ter hand te stellen. Doet een verhuurder dit niet, dan kan de huurder een procedure starten bij de huurcommissie (sociale huurwoningen) of bij de rechtbank. In dat geval zal de huurcommissie/rechtbank vaststellen welk totaalbedrag de huurder aan servicekosten had moeten betalen.

Gebreken

Heeft je woning een gebrek? Bijvoorbeeld een niet sluitende (buiten)deur, ongedierte of een lekkage? Dan is je verhuurder meestal verplicht om deze gebreken te herstellen. Doet hij dit niet? Dan kan je de huurcommissie (bij sociale huurwoningen) of de rechter de huurprijs laten verlagen. Ook kan je de rechter de verhuurder – middels een dwangsom - laten dwingen om het gebrek te herstellen.

Let op! Als je een gebrek ontdekt, meld dit dan zo snel mogelijk bij je verhuurder. Anders loop je het risico dat jij de schade moet vergoeden die ontstaat als gevolg van een gebrek.

Overlast

Ondervind je overlast? Veroorzaken je burens bijvoorbeeld geluids- of stankoverlast? Dan is jouw verhuurder soms verplicht om de overlast weg te nemen. Dit is het geval in de volgende situaties:

- De overlast wordt veroorzaakt door burens die ook bij jouw verhuurder huren?
- Je ondervindt overlast door gebreken in jouw huurwoning. Bijvoorbeeld doordat de woning onvoldoende geïsoleerd is.

Verhuurt jouw verhuurder niet aan de overlast veroorzakende burens? Dan kan je een procedure starten tegen de burens.

Schade als gevolg van een gebrek

Lijd je schade als gevolg van een gebrek in de woning? Dan moet jouw verhuurder deze schade soms vergoeden. Jouw verhuurder moet de schade bijvoorbeeld vergoeden als het gebrek is ontstaan als gevolg van onvoldoende/gebreekkig onderhoud. Ook moet de verhuurder de schade vergoeden als hij/zij het gebrek niet snel genoeg heeft hersteld, nadat je het gebrek hebt gemeld. Bestond het gebrek al bij het begin van de huurovereenkomst? Ook dan moet de verhuurder vaak de gevolgschade vergoeden.

Verhuurders dreigen vaak ten onrechte met ontbinding

Het komt regelmatig voor dat verhuurders dreigen met ontbinding van een huurovereenkomst om de huurder ertoe te bewegen om zelf de huur op te zeggen. Vaak stellen zij dat een huurder niet zijn/haar hoofdverblijf in de woning heeft of dat de huurder de woning onderverhuurt. Daarbij laten ze het lijken alsof de huurder er zeer slecht voorstaat. Dit is echter vaak niet het geval. Een huurder staat er regelmatig aanzienlijk sterker dan dat de verhuurder laat lijken. Zeg dus nooit zomaar direct de huur op, maar win altijd eerst juridisch advies in. Hiermee kan je voorkomen dat je (onnodig) op straat komt te staan.

Ik word lastiggevallen/bedreigd door mijn verhuurder

Sommige verhuurders gaan nog veel verder dan dreigen met ontruiming. Zij vallen hun huurders constant lastig of zij uiten zelf bedreigingen. Wat kan je hier tegen doen? Het is belangrijk dat je bewijs (berichten, opnames, getuigenverklaringen) verzamelt. Met deze bewijsmiddelen kan je een contactverbod opleggen aan je verhuurder. Handelt hij/zij dan toch in strijd met dit contactverbod? Dan is de verhuurder een dwangsom aan jou verschuldigd.

Verblijven in de woning na vertrek hoofdhuurder

Ben je zelf niet de hoofdhuurder? En eindigt de huurovereenkomst tussen de hoofdhuurder en de verhuurder? Dan kan je soms toch in de woning blijven wonen. Dit is mogelijk in de volgende situaties:

- Je bent onderhuurder en je huurt de volledige woning van de hoofdhuurder. In dat geval heb je vaak het recht om in de woning te blijven wonen. Wil de verhuurder jou dan toch uit de woning zetten? Dan moet de verhuurder juridische stappen ondernemen.
- Je bent/was getrouwd, of had een geregistreerd partnerschap, met de hoofdhuurder en jij had je hoofdverblijf in de woning. In dit geval hoef je geen stappen te ondernemen als de hoofdhuurder overlijdt of vertrekt. Je wordt dan automatisch de huurder van de woning.
- De hoofdhuurder is overleden. Voor het overlijden van de hoofdhuurder voerde je een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de verhuurder. Wil je in de woning blijven wonen? Dan moet jij stappen ondernemen om dit te bewerkstelligen.

Verplichtingen van de huurder

Als huurder heb je veel rechten. Maar je hebt ook verplichtingen tegenover je verhuurder. Handel je in strijd met een of meerdere van deze verplichtingen dan kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden. In sommige gevallen ben je dan ook verplicht om een schadevergoeding en/of een boete te betalen.

Veel huurders zijn zich wel bewust van de meest voor de hand liggende verplichtingen, zoals het betalen van huur en het niet veroorzaken van overlast of schade. Toch zijn er ook verschillende verplichtingen waarvan huurders zich niet (voldoende) bewust zijn, terwijl de consequenties groot kunnen zijn. Deze verplichtingen worden hieronder toegelicht.

Anderen in de woning laten verblijven (onbetaald & onderverhuur)

In de wet is een verbod opgenomen om een huurwoning volledig door derden, betaald of onbetaald, te laten gebruiken. Dit verbod geldt niet als de verhuurder toestemming heeft gegeven. Het is in de wet niet verboden om een woning gedeeltelijk onder te verhuren of door derden te laten gebruiken. Dit wordt echter vaak toch verboden in de huurovereenkomst. Als je de woning dan toch (gedeeltelijk) door een derde laat gebruiken dan kan de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden.

Woont een familielid of partner bij jou in zonder dat jouw verhuurder hiervoor toestemming heeft gegeven? Ook in dat geval handel je in strijd met jouw verplichtingen als huurder. Toch zal dit meestal niet tot ontbinding van de huurovereenkomst leiden.

Hoofdverblijf

Huurders kunnen verplicht zijn om hun hoofdverblijf in de gehuurde woning te hebben. Deze verplichting geldt gewoonlijk alleen als dit in de huurovereenkomst, of de daarbij horende voorwaarden, is opgenomen. In uitzonderingsgevallen kan deze verplichting ook bestaan zonder dat dit in het contract is opgenomen.

Dit betekent niet dat je altijd in je huurwoning moet verblijven. Wel is vereist dat je persoonlijke leven zich voornamelijk in de gehuurde woning afspeelt. Meestal geldt dat je jouw hoofdverblijf in een woning hebt als je gemiddeld vier dagen per week in de woning overnacht. Een rechter zal echter naar alle omstandigheden van het geval kijken.

De woning verbouwen

Als huurder mag je niet zonder toestemming van de verhuurder 'grote' aanpassingen aanbrengen in de woning. Doe je dat toch? Dan loop je het risico dat je een schadevergoeding aan de verhuurder moet betalen en soms zou dit er zelfs toe kunnen leiden dat de huurovereenkomst wordt ontbonden.

Kleine aanpassingen, zoals het vervangen van een lamp of het ophangen van nieuwe gordijnen, zijn in principe wel toegestaan zonder toestemming van de verhuurder. Wel kan ook bij kleine aanpassingen van jou worden verwacht dat je bij het eindigen van de huur de woning weer in de originele staat brengt.

Verantwoordelijkheid voor derden

Als huurder ben je ook verantwoordelijk voor derden die gebruikmaken van jouw woning. Veroorzaken jouw medebewoners of bezoekers overlast? Dan kan jij daarvoor worden aangesproken. Heb je bijvoorbeeld jouw woning (tijdelijk) onderverhuurd en wordt in deze periode een wietplantage in je woning aangetroffen? Dan is de kans groot dat jouw huurovereenkomst wordt ontbonden. Zelfs als je geen enkele betrokkenheid hebt gehad bij de wietplantage.

Dringende werkzaamheden

Het kan voorkomen dat er (herstel)werkzaamheden aan de woning moeten worden uitgevoerd. In sommige gevallen zal haast geboden zijn bij het uitvoeren van deze werkzaamheden. Bijvoorbeeld als het uitblijven van herstelwerkzaamheden zal leiden tot (meer) schade. Als sprake is van een dringende situatie dan ben je als huurder verplicht om toe te staan dat de verhuurder herstelwerkzaamheden uitvoert. Weiger je jouw medewerking te verlenen? Dan kan de verhuurder via een spoedprocedure (kort geding) eisen dat jij je medewerking verleent. De kosten van deze procedure zullen dan vaak voor rekening voor jouw rekening komen.

Renovatie

Renovatiewerkzaamheden zijn werkzaamheden die niet leiden tot herstel, maar die leiden tot verbetering van de woning. Je bent niet altijd verplicht om renovatiewerkzaamheden toe te staan. Dit moet enkel als de verhuurder een redelijk voorstel tot renovatie doet. Bij de vraag of een renovatievoorstel redelijk is, worden de belangen van de verhuurder en de huurder tegen elkaar afgezet.

Complexgewijze renovatie

Wil de verhuurder een complex, van 10 of meer woningen, renoveren? Dan wordt een renovatievoorstel redelijk geacht als 70% van het complex heeft ingestemd met het voorstel. In een dergelijke situatie ben je in principe verplicht om je medewerking te verlenen aan de renovatie. Het is dan aan jou als verhuurder om stappen te nemen als je het niet eens bent met de voorgestelde renovatie.

Einde van de huurovereenkomst

In deze paragraaf wordt opzegging door zowel de huurder als de verhuurder behandeld. Ook wordt de eindopname kort toegelicht.

Beëindiging huurovereenkomst voor bepaalde tijd door verhuurder

Een verhuurder hoeft een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet op te zeggen. Hij/zij hoeft slechts aan de huurder te melden dat de huurovereenkomst zal eindigen. Dit moet hij minimaal 1 en maximaal 3 maanden van te voren te doen.

Let op! Vaak wordt er ten onrechte van uitgegaan dat er sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

Beëindiging huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door verhuurder

Een verhuurder kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd niet zomaar opzeggen, tenzij jij instemt met de beëindiging. Hij/zij kan de huur slechts in uitzonderingsgevallen opzeggen. Zelfs als sprake is van een uitzonderingsgeval betekent dat niet automatisch dat je de woning moet verlaten. Bij verschillende van de uitzonderingsgevallen vindt namelijk een belangenafweging plaats. Weegt jouw belang zwaarder dan het belang van de verhuurder? Dan kan je alsnog de woning blijven huren. Stem dus niet zomaar in met de opzegging van de huurovereenkomst!

Enkele voorbeelden van uitzonderingsgevallen zijn:

- De verhuurder wil zelf weer in de huurwoning gaan wonen;
- De verhuurder wil de woning renoveren en dit is niet mogelijk met voortzetting van de huur;
- De woning is bestemd voor studenten en de huurder is geen student (meer);
- De huurder heeft zich niet als een goed huurder gedragen.

Opzegging door de huurder: huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Een huurder kan de huurovereenkomst gewoon tussentijds opzeggen. De opzegtermijn bedraagt tussen de 1 en 3 maanden.

Opzegging door de huurder: huurovereenkomst met een minimumtermijn

Een huurder kan een huurovereenkomst met een minimumtermijn niet tussentijds opzeggen.

Opzegging door de huurder: huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

Een huurder kan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd opzeggen. Hierbij geldt een opzegtermijn voor 1 tot 3 maanden, tenzij een minimumhuurtermijn is opgenomen.

Voor- en eindoplevering

Kort voor het einde van de huurovereenkomst zal de verhuurder veelal de staat van de woning in kaart brengen. Daarbij zullen in principe een voor- en eindopname plaatsvinden. Bij beide opnamemomenten wordt de staat van de woning in kaart gebracht. Na de vooropname wordt de huurder in de gelegenheid gesteld om de woning in dezelfde staat te brengen als de woning bij aanvang van de huur verkeerde. Dit betekent dat schade moet worden hersteld en (meestal) door de huurder aangebrachte veranderingen ongedaan moeten worden gemaakt. Doe je dit niet? Dan kan de verhuurder de woning zelf (laten) herstellen, waarna hij de kosten op jou kan verhalen. Dit geldt niet voor alle schade. Zo hoeft gebruikelijke slijtage niet door jou te worden hersteld.

Let op! Vaak brengen verhuurders echter onterecht kosten in rekening bij huurders. Betaal dus niet zomaar de door de verhuurder geëiste schadevergoeding, maar bekijk kritisch of de genoemde kosten terecht in rekening zijn gebracht.

Inhouden borg

Na een eindopname houdt de verhuurder vaak (een deel van) de borg in. Verhuurders gaan hier regelmatig te gemakkelijk toe over. Dit kunnen zij echter alleen doen als er werkzaamheden moeten verricht die voor rekening van de voormalig huurder komen. Het is in beginsel aan de verhuurder om dit aan te tonen. Heeft de verhuurder ten onrechte (een deel van) de waarborgsom ingehouden? Dan kan je dit bedrag terugvragen.