# Voorbeeldbrief

Huurcontract zelfstandige woonruimte

Gebruik dit huurcontract voor de verhuur van een pand voor onbepaalde tijd. Zo regelt u de juridische verhouding tussen u en de huurder.

## Algemene informatie:

* Dit is een voorbeelddocument van ARAG. U kunt dit contract aanpassen aan uw situatie;
* U bent zelf verantwoordelijk voor uw overeenkomst;
* Heeft u juridische hulp nodig? Neem dan contact op via [www.arag.nl](http://www.arag.nl).
* Laat overeenkomsten altijd door alle partijen ondertekenen en zet een paraaf op alle pagina’s.
* Bewaar altijd een origineel exemplaar van de getekende overeenkomst.

Wij streven ernaar dit voorbeelddocument regelmatig te controleren op inhoud en actualiteit. ARAG kan niet aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden in het document of problemen die voortkomen uit het (onjuist) gebruik hiervan.

**Huurcontract zelfstandige woonruimte**

De ondergetekenden:

1. [Naam verhuurder], hierna te noemen ‘verhuurder’,

en

2. [Naam huurder], geboren op [geboortedatum huurder] te [geboorteplaats huurder] wonende in/aan de [huidige straat huurder] nr. [huidig huisnummer huurder] te [huidige woonplaats huurder] 'hierna te noemen ‘huurder’,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt.

# I Het gehuurde

Artikel 1

Huurder heeft van verhuurder gehuurd het woonhuis (en tuin), staande en gelegen aan de [straat huurhuis] nr. [huisnummer huurhuis] te [plaats huurhuis], aan partijen zonder nadere omschrijving volledig bekend, hierna te noemen ‘het gehuurde’.

# II De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

* 1. Het gehuurde is uitsluitend en alleen bestemd om te worden gebruikt als woonhuis door huurder en zijn gezin. Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de huurperiode zelf (al dan niet met gezin) te bewonen en er voortdurend zijn hoofdverblijf te hebben.
	2. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de contractuele bestemming tot woonruimte moeten gebruiken en zal aan die bestemming geen wijziging geven. In het bijzonder is het huurder verboden om in het gehuurde enige nering, handel of huisindustrie te bedrijven c.q. uit te oefenen dan wel door anderen te laten bedrijven c.q. uitoefenen of te dulden dat dit gebeurt.
	3. Huurder zal het gehuurde niet, om niet of tegen betaling aan derden geheel of gedeeltelijk in huur, wederverhuur, onderhuur of enig ander (mede)gebruik geven c.q. afstaan en mag zijn huurrecht niet op enigerlei wijze overdragen, zonder toestemming van verhuurder.

**III De staat van het gehuurde**

Artikel 3

Verhuurder verklaart het gehuurde in goede staat van onderhoud in gebruik te hebben gegeven aan Huurder.

# IV De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 4

* 1. Verhuurder is verplicht huurder het rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen.
	2. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
	3. Verhuurder is verplicht het gehuurde in een goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten.

# V De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 5

* 1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, uiterlijk de eerste van de maand door overmaking van het verschuldigde bedrag op het hierna te noemen IBAN-nummer ten name van verhuurder. Huurder zal zich bij betaling niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
	2. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
	3. Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen, dat zij schade veroorzaken aan de woning, of aan naburige woningen, dan wel als hinderlijk en storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan derden aanwezig in naburige percelen.
	4. Huurder dient ervoor zorg te dragen, dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich in het gehuurde bevinden.

# VI Het onderhoud en de reparaties door verhuurder

Artikel 6

Het onderhoud en de reparaties aan de buitenzijde van het gehuurde, komen voor rekening van verhuurder. Dit met uitzondering van het schoonmaakonderhoud en het onderhoud aan groenvoorzieningen, maar uitsluitend als reparatie en/of vervanging noodzakelijk is als gevolg van normale slijtage.

# VII Het onderhoud en de reparaties door huurder

Artikel 7

Voor rekening van huurder komen alle kosten van onderhoud en reparaties, die niet voor rekening van verhuurder zijn, waaronder in ieder geval alle geringe en dagelijkse reparaties worden begrepen. Daartoe worden onder meer geacht te behoren:

* witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
* vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels;
* het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel;
* het onderhoud van al hetgeen tot de centrale verwarmingsinstallatie, de gas- en waterleidingen en de elektrische geleidingen behoort;
* schoonmaken en ledigen van putten, goten, pijpen, riolen, schoorstenen en rookkanalen
* het ontstoppen van afvoerleidingen;
* alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

# VIII Het aanbrengen van veranderingen door huurder

Artikel 8

* 1. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aan te brengen.
	2. Dit verbod is niet van toepassing op veranderingen, die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt.

**IX De huurperiode**

Artikel 9

De huurovereenkomst is met ingang van [ingangsdatum huurovereenkomst] aangegaan voor een periode van onbepaalde tijd.

# X De door huurder te betalen huurprijs

Artikel 10

10.1 De maandelijks door huurder verschuldigde prijs bestaat uit:

a. de kale huurprijs, plus

 b. het voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten (servicekosten), plus

 c. de bijkomende kosten voor leveringen en diensten.

 De kale huurprijs wordt gewijzigd volgens de daarvoor geldende regels,

met dien verstande dat de eerste verhoging zal plaatsvinden met ingang van [ingangsdatum huurverhoging].

10.2 De door huurder verschuldigde (kale) huur bedraagt € [kale huurprijs],

 zegge [kale huurprijs in letters] euro.

10.3 Huurder betaalt aan Verhuurder, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, de (gemeentelijke) belastingen en heffingen die betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en eventuele gemeenschappelijke ruimten, tenzij dit niet is toegestaan op grond van de wet of andere regelgeving. Indien Verhuurder wordt aangeslagen zal Huurder deze belastingen en heffingen op eerste verzoek aan Verhuurder voldoen.

10.4 Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling,

 uiterlijk de eerste van de maand door overmaking van het verschuldigde bedrag op

[bank-/girorekeningnummer verhuurder] ten name van verhuurder.

Huurder zal zich bij de betaling niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

## XI De waarborgsom, de administratiekosten en de eerste huurtermijn

Artikel 11

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

a. de waarborgsom ad € [waarborgsom];

b. de eenmalig verschuldigde administratiekosten ad € [administratiekosten];

c. de huurprijs, inclusief het voorschot voor leveringen en diensten en de kosten voor de bijkomende leveringen en diensten ad € [huurprijs plus voorschot].

Totaal € [totaal te betalen].

# XII De beëindiging van de huur

Artikel 12

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploot.

Artikel 13

* 1. Huurder en verhuurder kunnen ten allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
	2. Wanneer huurder de huur heeft opgezegd in strijd met het bepaalde in artikel 12 en deze opzegging door verhuurder schriftelijk is bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden.

Artikel 14

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden tegen de dag waarop gewoonlijk de huur betaald wordt.

Artikel 15

* 1. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden.
	2. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van een of meerdere van de door het Burgerlijk Wetboek erkende gronden.
	3. Bij de opzegging zal aan huurder:

a. de grond worden meegedeeld waarop de opzegging berust, en

b. verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.

Artikel 16

Opzegging door huurder kan geschieden met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één maand.

# XIII De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 17

* 1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in dezelfde goede staat, waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.
	2. Verhuurder zal tijdig voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een inspectierapport worden opgemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende rapporten.

# XIV Het in gebreke zijn van huurder

Artikel 18

* 1. Indien huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
	2. De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder haar vordering op huurder uit handen geeft en bedragen 15% vermeerderd met het geldende BTW-percentage van de uit handen gegeven vordering.

# XV Bijzondere bepalingen

Artikel 19

* 1. Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
	2. Alle buitengerechtelijke kosten, die de een partij maakt in geval de andere partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.

#

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te ……………………..……………………………………..…………… ,

op datum: …………………………….…….……… ,

Naam verhuurder: …………………………………………………….……………

Handtekening verhuurder: …………………………………………………….……………

Naam huurder: …………………………………………………….……………

Handtekening huurder: …………………………………………………….……………