

Wanneer gelden de algemene bepalingen van een huurovereenkomst?

19-05-2017 11:37

Sinds april 2017 is een nieuwe modelhuurovereenkomst beschikbaar. In zijn [vorige column](#) behandelde Elout Korevaar van Hoeberechts Advocaten de opvallendste verschillen tussen de oude en nieuwe overeenkomst. In deze column gaat hij dieper in op de Algemene Bepalingen.

Algemene Bepalingen



In artikel 2 van de modelhuurovereenkomst worden de algemene bepalingen (AB) van toepassing verklaard. De AB zijn [volgens de wet](#) algemene voorwaarden. Algemene voorwaarden moeten (als de huurder niet namens een bedrijf handelt) vóór of bij het sluiten van de overeenkomst aan de huurder worden overhandigd. De AB bevatten belangrijke bedingen zoals het verbod van onderhuur en de onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder.

Als de AB niet tijdig aan de huurder zijn overhandigd kan deze de ongeldigheid hiervan inroepen omdat hij de inhoud van de voorwaarden niet kende. In dat geval geldt de wet en is huurder (dus) bevoegd tot [\(onder\)verhuur van een kamertje](#) en gelden de boeteclausules niet.

Artikel 2 van het ROZ model verklaart de AB van toepassing en bepaalt ook dat de huurder deze voorwaarden kent en hiervan een exemplaar heeft ontvangen. Als extraatje om te voldoen aan de verplichting tot overhandiging van de AB eist het model dat onderaan de overeenkomst twee handtekeningen worden geplaatst. De eerste handtekening symboliseert de instemming van de huurder met de huurprijs en de looptijd.

Met de tweede handtekening verklaart huurder dat de algemene voorwaarden heeft ontvangen. Vaak wordt die tweede handtekening vergeten en de vraag is of de AB dan toch van toepassing zijn.

Onlangs oordeelde [het hof Amsterdam](#) dat huurder door de eerste handtekening te plaatsen ook instemde met artikel 2 waarin de AB van toepassing worden verklaard. Het hof oordeelde dat hierdoor voorshands gold dat de AB van toepassing waren, tenzij de huurder bewees dat hij deze niet tijdig had gehad. Een vergelijkbare uitspraak was al eerder gedaan voor [verhuur van winkelruimte](#) maar kan nu ook door verhuurders van woonruimte worden toegepast.

Verschillen tussen oude en nieuwe Algemene Bepalingen

In [mijn vorige column](#) gaf ik al aan dat deze logischer zijn ingedeeld en aanpassingen bevat om Airbnb verhuur te verbieden. Via [deze link](#) kan je een document downloaden waarin alle wijzigingen t.o.v. het oude (2003) en nieuwe (2017) model zichtbaar zijn gemaakt. Duidelijk is zichtbaar dat de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) geen enkele bepaling ongemoeid heeft gelaten.

Wat de gevolgen zijn van deze wijzigingen leg ik graag een keer uit tijdens een training. Komende dinsdag (23 mei) biedt Vastgoedjournaal [een training aan](#), Inschrijving is nog mogelijk.

Elout Korevaar is advocaat bij Hoeberechts Avocaten in Weert. Hij is bereikbaar op korevaar@hoeberechts.nl.

Foto designed by Pressfoto / Freepik