



VRIJWILLIGERSORGANISATIE BUS
BURGERKRACHT UIT SAMENWERKING
CONTACTADRES via E-mail: info@debus.nl
INFORMATIE OVER BUS: www.debus.nl



Huurwoning bij verhuizing terug in oude staat brengen? Dit zijn de regels.

Verhuurders verlangen soms dat een woning weer in de staat wordt gebracht van het moment waarop de huurder het huis betrok. Een 71-jarige huurder moest vorig jaar zelfs haar huurhuis weer terugbrengen naar de staat van 1986. Maar wat zijn de regels eigenlijk? Moet een huurder echt alles weer terugbrengen in de staat zoals het was? Een huurexpert van de Woonbond geeft antwoord.

Een huurwoning moet je in principe leeg, heel en schoon opleveren, zegt de huurexpert van de Woonbond. „Slijtage en gebruikerssporen moet een verhuurder voor lief nemen. Als huurder betaal je immers voor het gebruik van de woning.”

Wel opnamestaat:

„Of een woning weer in de originele staat moet worden gebracht, is afhankelijk van de opgenomen bepalingen in het huurcontract. Heb je samen met de verhuurder een zogenoemde opnamestaat gemaakt, dan moet de woning er weer precies zo uitzien als destijds beschreven. In de opnamestaat is precies omschreven wat de staat van de woning bij aanvang van het contract is.” Dat kan betekenen dat u de woning in de oude staat moet terug brengen.

„Zaken die door normaal gebruik zijn versleten of kapotgegaan, hoef je niet te repareren”, zegt de huurexpert van de Woonbond. „Veranderingen die je met toestemming van de verhuurder hebt aangebracht, mag je laten zitten. Heb je zaken aangepast zonder toestemming van de verhuurder, dan kan die wel van je verlangen dat alles weer ongedaan wordt gemaakt.”

Geen opnamestaat:

Heb je bij aanvang van het contract geen opnamestaat opgesteld, dan moet je de woning in goede staat opleveren. Is er bij je verhuizing discussie over hoe de staat van de woning was bij aanvang van het contract, dan is de datum waarop het huurcontract is getekend van belang. „Is het contract vóór 1 augustus 2003 getekend, dan moet je als huurder zelf met bewijzen komen, bijvoorbeeld met foto's”. Ben je 1 augustus of later in het huis komen wonen, dan is het aan de verhuurder om te bewijzen dat de woning in een betere staat was dan nu”, aldus de huurexpert van de Woonbond.

Verbeteringen aan de woning en tuin:

Verbeteringen aan de woning zoals bijvoorbeeld een nieuwe vloer, omdat de oude is versleten, mag een verhuurder eisen om te verwijderen. „Maar het is wel onredelijk als een verhuurder eist om die nieuwe vloer eruit te halen”, zegt de huurwoningexpert.

„Over de tuin kan best discussie ontstaan. In het verleden gebeurde het weleens dat een verhuurder eiste dat een weelderig begroeide tuin leeg en aangeharkt opgeleverd zou worden. Als dit overal gebeurt, zouden nog maar weinig huurders moeite stoppen in het aanleggen van een groene beplante tuin. Naast onredelijk zou het in het kader van de biodiversiteit ook onwenselijk zijn om bij iedere bewonerswisseling te eisen dat bomen en planten uit de tuin moeten.”

Wat kun je doen als je het oneens bent met de eisen van de verhuurder?:

Ben je het niet eens met de eisen van de verhuurder, dan is het verstandig om advies in te winnen bij een bewonerscommissie of Huurcommissie zegt de huurexpert van de Woonbond „Ga niet in je eentje soebatten tegenover je verhuurder. Een adviseur van een huurteam of het juridisch loket kan je ook helpen. In een uiterst geval kan de rechter ook toetsen of het redelijk is wat de verhuurder eist om te herstellen.”

Hoe kun je problemen voorkomen?:

Discussies over de staat kun je voorkomen. Voor iedere grote verandering die je aanbrengt in je huurwoning is het verstandig om hier **vooraf zwart-op-wit toestemming voor te regelen bij je verhuurder**, adviseert de huurexpert van de Woonbond.

„Maak daarbij ook de afspraak of de verandering wel of niet moet worden teruggebracht bij het verlaten van de woning. Daarnaast is het altijd verstandig om bij het aangaan van een huurcontract zelf foto's te nemen van de staat van de woning op dat moment.”

Opgemaakt en gepubliceerd: 16 januari 2025

Bronvermelding: AD- Nieuws

Uitgegeven door: Vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS)