

Een hogere huur na woningruil, mag dat?



Wij willen woningruil doen, maar nu blijkt dat de huur van de woning waar wij naartoe zouden gaan met meer dan 10% stijgt. Dit zou komen door het energielabel, maar er zijn helemaal geen energiebesparende maatregelen genomen. Kan dit zomaar?



IStock

Antwoord

Als de verhuurder(s) van de betrokken woningen aan de ruil wil(len) meewerken, komen er in beide gevallen meestal nieuwe huurovereenkomsten tot stand. Dit betekent dat de verhuurder inderdaad een hogere huur kan vragen dan wat degene betaalde met wie u van woning ruilt. Dat kan zijn vanwege energiebesparende maatregelen, maar het kan ook zonder dat er enige tegenprestatie van de verhuurder tegenover staat. Dat een nieuwe huurder meer huur gaat betalen dan de vorige is ook bij 'gewone' verhuizingen heel gebruikelijk, zonder dat de verhuurder enige investering in de woning doet.

Een nieuwe huurovereenkomst na woningruil betekent echter ook dat de huurder de nieuwe huurprijs op redelijkheid kan laten toetsen door de huurcommissie. De nieuwe huur mag namelijk niet hoger zijn dan wat op grond van het aantal punten van de woning wettelijk is toegestaan. Als de huur te hoog blijkt gezien het aantal punten van de woning, verlaagt de huurcommissie de huur met terugwerkende kracht als het verzoek binnen zes maanden na het ingaan van de huur is gedaan.

De verhuurder kan ook aanbieden dat de huurovereenkomst van de vorige huurder na de woningruil door de nieuwe huurder wordt voortgezet. De huurprijs blijft dan hetzelfde. Alle rechten en plichten van het oude huurcontract gaan dan over op degene die het contract voortzet. Dat betekent bijvoorbeeld dat u als 'voortzetter' van de huurovereenkomst de eventueel door uw ruilpartner aangebrachte veranderingen overneemt en u mogelijk ook aansprakelijk bent voor het onderhoud daarvan en het moeten verwijderen ervan aan het einde van de huur. En had uw ruilpartner een huurschuld, dan zult u die moeten betalen.

Als de voorgestelde nieuwe huur na woningruil zo veel hoger wordt dat de ruil daardoor niet meer mogelijk is, kunt u dit beschouwen als een weigering van de verhuurder(s) om aan de ruil mee te werken. In dat geval is het mogelijk de ruil zo nodig via de rechter af te dwingen. Belangrijk is dan in ieder geval dat u de rechter duidelijk maakt dat u een 'zwaarwichtig belang' bij de woningruil heeft. Enkele voorbeelden daarvan zijn dichter bij het werk willen wonen, waardoor het gezinsleven minder wordt ontwricht, dichter bij familie willen wonen, bijvoorbeeld in verband met heimwee naar de kinderen, naar een grotere woning willen in verband met gezinsuitbreiding of een belang van medische aard, zoals gezondheidsredenen.