



“Mr. W.F. Wienen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW). Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: www.wvtadvocaten.nl of u kunt bellen met 036-8200322 of e-mailen naar wienen@wvtadvocaten.nl”

Woongenot: verplichtingen verhuurder en rechten huurder

De verhuurder is wettelijk verplicht een gehuurde woning ter beschikking te stellen aan de huurder. De huurder moet van de gehuurde woning het gebruik kunnen maken dat met de huurovereenkomst is bedoeld.

Als huurder van een woning heeft u dus recht op het woongenot. Daarvoor betaalt u ook maandelijks huur en servicekosten.

Dat betekent concreet dat gebreken aan de woning worden hersteld en dat overlast wordt beëindigd. En dat betekent uiteraard dat u toegang heeft tot de woning en dat die geschikt is om in te wonen.

Regelmatig maken wij in de praktijk mee dat de huurder een verminderd woongenot heeft, bijvoorbeeld vanwege overlast (zoals geluidsoverlast en/of overlast van ongedierte), maar ook vanwege gebreken aan de woning (met uitzondering van kleine herstellingen).

De verhuurder heeft de wettelijke verplichting er zorg voor te dragen dat u als huurder van de door u gehuurde woonruimte kunt genieten. De verhuurder heeft dan ook de wettelijke

verplichting actie te ondernemen als uw woongenot wordt aangetast.

Als de verhuurder in het geval van overlast geen actie onderneemt, kunt u de verhuurder daartoe dwingen, bijvoorbeeld door een kort geding op te starten, waarin gevorderd wordt dat de verhuurder de overlast moet verhelpen dan wel daartegen moet optreden.

Als de verhuurder een gebrek aan de woning niet wil herstellen, terwijl hij daartoe wel verplicht is en het hem ook uitdrukkelijk is verzocht, heeft u als huurder het recht om het gebrek zelf te herstellen en de kosten daarvoor op de verhuurder te verhalen, bijvoorbeeld door het in mindering brengen van die kosten op de huurprijs.

Het moeten overigens wel redelijke kosten zijn en de verhuurder moet wel in de gelegenheid zijn gesteld om het gebrek zelf te herstellen.

Indien u vragen heeft over woongenot, uw rechten en/of verplichtingen kunt u uiteraard altijd vrijblijvend met Wienen & van Tellingen Advocaten contact opnemen.