



VOORBEELD, VERZONNEN CONTRACT Dit is een voorbeeld op een verzonnen contract en bevat geen gegevens van een echte huurder of verhuurder.

CONTRACTANALYSE

Analyse van de huurovereenkomst

Voorbeeldstraat 12, 1234 AB Teststad

RAPPORT ID

VOORBEELD-0001

DATUM

13 oktober 2026

PEILDATUM

1 september 2026

OPGESTELD VOOR

Huurder

Opgesteld door HuurCheckie

www.huurcheckie.nl

SAMENVATTING

Dit contract bevat twee bepalingen die je niet hoeft te accepteren.

De borg ligt boven de wettelijke grens en de huurverhoging is niet begrensd.

Dit voorbeeldrapport laat een verzonnen contract zien met 2 kritieke bepalingen, 3 aandachtspunten en 5 bepalingen die in orde zijn.

CONTRACTSCORE

62 van 100



FINANCIEEL RISICO

€ 2.300 – € 6.400

waarvan direct € 2.300 · Indicatie over de looptijd

BEVINDINGEN



- 2 kritieke bepalingen
- 3 aandachtspunten
- 5 bepalingen in orde

Eerst doen

Bespreek de twee kritieke punten met de verhuurder voordat je tekent en vraag om aanpassing.

- 1 Waarborgsom van vier maanden kale huur**
Vraag schriftelijk de terugbetaling van het bedrag boven twee maanden kale huur.
- 2 Verhuurder mag de huur eenzijdig en zonder grens verhogen**
Accepteer een verhoging alleen als die aan de wettelijke maximale grens voldoet.
- 3 Servicekosten zonder specificatie of jaarlijkse afrekening**
Vraag jaarlijks een specificatie van de servicekosten op.

Contractgegevens

Verhuurder	Verhuurder B.V. Voorbeeld
Huurder	H. Voorbeeld
Woning	Voorbeeldstraat 12, 1234 AB Teststad · appartement · 68 m ²
Type contract	onbepaalde tijd
Kale huur per maand	€ 1.150
Servicekosten per maand	€ 145
Waarborgsom	4 maanden kale huur (€ 4.600)
Opzegtermijn huurder	1 maand
Indexering	Ja

Overzicht van de bevindingen

NR.	BEPALING	BEOORDELING	JURIDISCHE BASIS
1	Waarborgsom van vier maanden kale huur	● KRITIEK	art. 7:261b lid 2 BW
2	Verhuurder mag de huur eenzijdig en zonder grens verhogen	● KRITIEK	art. 6:233 sub a BW, art. 7:248 BW
3	Boete van EUR 50,00 per dag bij te late betaling	● WAARSCHUWING	art. 6:233 sub a BW, art. 6:94 BW
4	Servicekosten zonder specificatie of jaarlijkse afrekening	● WAARSCHUWING	art. 7:259 lid 2 BW
5	Al het onderhoud is voor rekening van de huurder	● WAARSCHUWING	art. 7:206, 7:217 en 7:242 BW
6	Opzegging door huurder met een maand opzegtermijn	● GUNSTIG	Art. 7:271 lid 6 onder a en lid 8 BW
7	Verhuurder onderhoudt dak en constructie	● GUNSTIG	Art. 7:206 lid 1 en 7:242 lid 1 BW
8	Rechtstreekse betaling van de borg op een aparte rekening	● GUNSTIG	Art. 7:261b BW (geen wettelijke verplichting tot een aparte rekening gevonden)
9	Overdracht van sleutels	● GANGBAAR	Art. 7:203 en 7:224 lid 1 BW
10	Rookmelders	● GANGBAAR	Art. 3.117 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving

Opbouw van de contractscore

De score start op 100. Per bevinding gaat er een gewogen aantal punten af. Twijfelpunten kosten samen hoogstens 18 punten.

BEPALING	PUNTEN
Startscore	100
Vaststaande problemen	
Waarborgsom van vier maanden kale huur	- 14,0
Verhuurder mag de huur eenzijdig en zonder grens verhogen	- 10,1
Twijfelpunten (samen hoogstens 18 punten)	
Al het onderhoud is voor rekening van de huurder	- 8,2
Boete van EUR 50,00 per dag bij te late betaling	- 3,8
Servicekosten zonder specificatie of jaarlijkse afrekening	- 1,9
Contractscore	62

Bepalingen die aandacht vragen

Bepalingen die risico's bevatten of nadelig kunnen zijn, op volgorde van het overzicht.

01 · Art. 9.1

Waarborgsom van vier maanden kale huur

● KRITIEK ● TIJDGEVOELIG

“De huurder betaalt bij aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom van vier maal de kale maandhuur, zijnde EUR 4.600,00.”

BEOORDELING	Houdt waarschijnlijk geen stand
WAT ER STAAT	Je betaalt vooraf bijna vijfduizend euro borg, terwijl de wet dat bedrag begrenst. Wat boven de grens uitkomt, kun je terugvragen.
HOE ZIT HET	Sinds de Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023) mag de waarborgsom niet meer bedragen dan twee maal de kale maandhuur (art. 7:261b lid 2 BW). Dat is dwingend recht: een hogere borg mag niet worden afgesproken (art. 7:265 BW). [1] [2] [3]
TOETSING	JA Is de borg hoger dan twee maal de kale maandhuur? <i>“waarborgsom van vier maal de kale maandhuur”</i> JA Gaat het om een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte? <i>“woonruimte gelegen aan de Voorbeeldstraat 12”</i> JA Is de overeenkomst gesloten na 1 juli 2023? <i>“ingangsdatum 1 september 2025”</i>
TOEGEPAST OP DIT CONTRACT	In jouw contract is de borg vastgesteld op EUR 4.600,00 bij een kale huur van EUR 1.150,00. Twee maanden komt neer op EUR 2.300,00, dus EUR 2.300,00 is te veel.
CONCLUSIE	Bespreek deze bepaling met de verhuurder voordat je tekent.
FINANCIEEL RISICO	tot € 2.300
MOGELIJKE VERVOLGSTAPPEN	- Vraag schriftelijk de terugbetaling van het bedrag boven twee maanden kale huur. - Noem art. 7:261b lid 2 BW in je bericht en geef de verhuurder veertien dagen. - Bewaar je betaalbewijs van de borg.
JURIDISCHE BASIS	Art. 7:261b lid 2 BW (ingevoegd door de Wet goed verhuurderschap, Stb. 2023, 103), in werking sinds 1 juli 2023; dwingend recht via art. 7:265 BW Rb. Midden-Nederland 5 juni 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:2650, r.o. 3.14; Rb. Limburg 8 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:121, r.o. 4.2
BRONNEN	[1] Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 261b lid 2

[2] Rechtbank Midden-Nederland 5 juni 2025 (kort geding, woning) ·
ECLI:NL:RBMNE:2025:2650

[3] Rechtbank Limburg 8 januari 2025 (kanton, woning met kantoorgedeelte) ·
ECLI:NL:RBLIM:2025:121

Bevestigd: Wettekst art. 7:261b en 7:265 BW gelezen op wetten.overheid.nl (versie geldend vanaf 01-07-2026; art. 7:261b voor het eerst aanwezig in de versie geldend vanaf 01-07-2023), plus Stb. 2023, 103 art. 22. Twee uitspraken via Moonlit gevonden en de tekst gelezen via data.rechtspraak.nl, 7 oktober 2026. Rekensom: 2 x EUR 1.150 = EUR 2.300 toegestaan, EUR 4.600 - EUR 2.300 = EUR 2.300 te veel. Opnieuw gecontroleerd op 2026-10-08: wettekst uit repository.officiële-overheidspublicaties.nl (BW Boek 7 en 6, Bbl, Besluiten), uitspraak uit data.rechtspraak.nl; instantie, datum, letterlijk citaat en r.o.-nummer vergeleken.

02 · Art. 4.3

Verhuurder mag de huur eenzijdig en zonder grens verhogen

● KRITIEK

“De verhuurder is gerechtigd de huurprijs te allen tijde en naar eigen inzicht te wijzigen, met inachtneming van een termijn van dertig dagen.”

BEOORDELING	Houdt waarschijnlijk geen stand
WAT ER STAAT	De verhuurder kan de huur verhogen wanneer hij wil en met een bedrag dat hij zelf bepaalt. Dat geeft je geen enkele zekerheid over je woonlasten.
HOE ZIT HET	Een huurverhoging op grond van een beding in het contract mag nooit hoger zijn dan het wettelijke maximum; wat daarboven uitkomt, is nietig (art. 7:248 lid 2 en 3 BW). Een beding dat de verhuurder onbeperkte vrijheid geeft om de huur te verhogen, is naar de maatstaf van de Hoge Raad waarschijnlijk oneerlijk, omdat je niet kunt voorzien hoeveel en hoe vaak de huur stijgt. De rechter toetst dit zelf (art. 6:233 sub a BW en Richtlijn 93/13/EEG). ^{[4][5][6]}
TOETSING	JA Kan de verhuurder de huur verhogen zonder wettelijk maximum? <i>“te allen tijde en naar eigen inzicht”</i> NEE Is een redelijke termijn en instemming van de huurder vereist?
TOEGEPAST OP DIT CONTRACT	In jouw contract mag de verhuurder de huur te allen tijde en naar eigen inzicht wijzigen, met een termijn van dertig dagen. Er staat geen maximum en geen frequentie in.
CONCLUSIE	Bespreek deze bepaling met de verhuurder voordat je tekent.
FINANCIEEL RISICO	tot € 1.400
MOGELIJKE VERVOLGSTAPPEN	1. Accepteer een verhoging alleen als die aan de wettelijke maximale grens voldoet. 2. Toets elk voorstel tot verhoging aan de huurprijscheck voordat je akkoord gaat.

3. Beroep je schriftelijk op de oneerlijkheid van het beding als de verhuurder er gebruik van maakt.

JURIDISCHE BASIS

Art. 7:248 leden 2 en 3 BW (verhoging boven het wettelijk maximum is nietig voor het meerdere); art. 6:233 sub a BW en Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen, ambtshalve toetsing)

HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.2.3, 3.2.7 en 3.3.3; Hof Amsterdam 9 december 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:3360, r.o. 6.29

BRONNEN

- [4] Hoge Raad 29 november 2024 (prejudiciële beslissing, huur woonruimte) · ECLI:NL:HR:2024:1780
- [5] Gerechtshof Amsterdam 9 december 2025 (woonruimte, opslagbeding tot 5%) · ECLI:NL:GHAMS:2025:3360
- [6] **Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 248 lid 2**

Bevestigd: Wettekst art. 6:233, 6:236, 6:237 BW (versie geldend vanaf 16-07-2026) en art. 7:248, 7:250, 7:252 BW (versie geldend vanaf 01-07-2026) gelezen op wetten.overheid.nl. HR-uitspraak en hofuitspraak via Moonlit gevonden en gelezen via data.rechtspraak.nl, 7 oktober 2026. Let op: geen uitspraak gevonden over een beding dat letterlijk onbegrensd is; de HR-maatstaf (voorzienbaarheid van de maximale verhoging) is wel rechtstreeks van toepassing. Opnieuw gecontroleerd op 2026-10-08: wettekst uit repository.officiële-overheidspublicaties.nl (BW Boek 7 en 6, Bbl, Besluiten), uitspraak uit data.rechtspraak.nl; instantie, datum, letterlijk citaat en r.o.-nummer vergeleken.

03 · Art. 11.2

Boete van EUR 50,00 per dag bij te late betaling

● **WAARSCHUWING** ● TIJDGEVOELIG

“Bij niet-tijdige betaling verbeurt de huurder van rechtswege een boete van EUR 50,00 per dag, zonder dat een ingebrekestelling is vereist.”

BEOORDELING

Standhouden hangt af van de omstandigheden

WAT ER STAAT

Een dagboete van vijftig euro loopt snel op en staat niet in verhouding tot een paar dagen te laat betalen.

HOE ZIT HET

Een hoge dagboete zonder maximum in een huurcontract met een particulier is volgens de rechtspraak een oneerlijk beding. De rechter laat zo'n beding dan helemaal buiten toepassing; matigen is niet genoeg. Alleen als het beding niet oneerlijk is, komt matiging aan de orde (art. 6:94 BW). Wettelijke rente loopt vanaf het verzuim (art. 6:119 BW); incassokosten zijn pas verschuldigd na een aanmaning met een betaaltermijn van veertien dagen (art. 6:96 lid 6 BW).^{[7][8]}

TOETSING

JA Is de boete hoger dan de werkelijke schade?
“EUR 50,00 per dag”

NEE Is een ingebrekestelling vereist?
“zonder dat een ingebrekestelling is vereist”

TOEGEPAST OP DIT CONTRACT	In jouw contract komt deze bepaling voor zoals hierboven aangehaald. Beoordeeld tegen de wettelijke regel valt de uitkomst niet volledig in jouw voordeel uit.
CONCLUSIE	Bespreek deze bepaling met de verhuurder voordat je tekent.
FINANCIEEL RISICO	tot € 900
MOGELIJKE VERVOLGSTAPPEN	1. Betaal op tijd en bewaar bewijs van elke betaling. 2. Beroep je bij een boete schriftelijk op de oneerlijkheid van het beding. Matiging (art. 6:94 BW) is een tweede route.
JURIDISCHE BASIS	Art. 6:233 sub a BW en Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijk boetebeding valt in zijn geheel weg); art. 6:94 BW (matiging, alleen als het beding niet oneerlijk is); art. 6:119 BW (wettelijke rente); art. 6:96 lid 6 BW (incassokosten pas na veertiendagenbrief) Hof Amsterdam 21 januari 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:950, r.o. 2.1 en 2.3
BRONNEN	[7] Gerechtshof Amsterdam 21 januari 2014 (huur woonruimte, dagboete EUR 25) · ECLI:NL:GHAMS:2014:950 [8] Burgerlijk Wetboek Boek 6, artikel 94 lid 1

Bevestigd: Wettekst art. 6:83, 6:94, 6:96, 6:119 en 6:233 BW gelezen op wetten.overheid.nl (versie Boek 6 geldend vanaf 16-07-2026). Uitspraak via Moonlit gevonden (ook bevestigd als vindplaats in ECLI:NL:PHR:2015:2703: rov. 2.3) en gelezen via data.rechtspraak.nl, 7 oktober 2026. Opnieuw gecontroleerd op 2026-10-08: wettekst uit repository.officiële-overheidspublicaties.nl (BW Boek 7 en 6, Bbl, Besluiten), uitspraak uit data.rechtspraak.nl; instantie, datum, letterlijk citaat en r.o.-nummer vergeleken.

04 · Art. 5.2

Servicekosten zonder specificatie of jaarlijkse afrekening

● WAARSCHUWING

“De huurder betaalt maandelijks EUR 145,00 aan servicekosten. Een afrekening vindt plaats wanneer de verhuurder dit wenselijk acht.”

BEOORDELING	Standhouden hangt af van de omstandigheden
WAT ER STAAT	Je weet niet waar je servicekosten aan opgaan en de verhuurder hoeft er niet jaarlijks verantwoording over af te leggen.
HOE ZIT HET	De verhuurder moet elk jaar, uiterlijk zes maanden na afloop van het kalenderjaar, een uitgesplitst overzicht van de servicekosten verstrekken, met de wijze van berekening (art. 7:259 lid 2 BW). Dat is dwingend recht (art. 7:265 BW). Een voorschot is geen vaste prijs: wat je betaalt moet in verhouding staan tot de werkelijke kosten. [9] [10]
CONCLUSIE	Bespreek deze bepaling met de verhuurder voordat je tekent.
FINANCIEEL RISICO	tot € 700

MOGELIJKE VERVOLGSTAPPEN	1. Vraag jaarlijks een specificatie van de servicekosten op. 2. Betaal alleen kosten die in het contract als servicekosten zijn benoemd.
JURIDISCHE BASIS	Art. 7:259 lid 2 BW (jaarlijks uitgesplitst overzicht uiterlijk zes maanden na het kalenderjaar); art. 7:259 lid 1 BW en art. 7:260 BW (geschil naar huurcommissie of rechter); art. 7:237 lid 3 BW en Besluit servicekosten; dwingend recht via art. 7:265 BW HR 24 april 2020, ECLI:NL:HR:2020:808, r.o. 3.1.2 en 3.1.3
BRONNEN	[9] Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 259 lid 2 [10] Hoge Raad 24 april 2020 (geliberaliseerde woonruimte, servicekosten) · ECLI:NL:HR:2020:808

Bevestigd: Wettekst art. 7:237, 7:247, 7:259, 7:260, 7:261 en 7:265 BW gelezen (versie geldend vanaf 01-07-2026; wijziging voorzien per 01-01-2027) en Besluit servicekosten art. 1 (BWBR0014932, versie geldend vanaf 01-07-2014) op wetten.overheid.nl. HR-uitspraak via Moonlit gevonden en gelezen via data.rechtspraak.nl, 7 oktober 2026. Opnieuw gecontroleerd op 2026-10-08: wettekst uit repository.officiële-overheidspublicaties.nl (BW Boek 7 en 6, Bbl, Besluiten), uitspraak uit data.rechtspraak.nl; instantie, datum, letterlijk citaat en r.o.-nummer vergeleken.

05 · Art. 7.1

Al het onderhoud is voor rekening van de huurder

● **WAARSCHUWING** ● TIJDGEVOELIG

“Alle herstellingen en het volledige onderhoud van het gehuurde komen voor rekening van de huurder, met uitzondering van structurele gebreken.”

BEOORDELING	Standhouden hangt af van de omstandigheden
WAT ER STAAT	Je zou ook moeten betalen voor reparaties die eigenlijk bij de verhuurder horen, zoals een kapotte cv-ketel.
HOE ZIT HET	De verhuurder moet gebreken verhelpen die niet voor rekening van de huurder komen (art. 7:206 BW). Alleen kleine herstellingen mag hij bij de huurder leggen (art. 7:217 BW en het Besluit kleine herstellingen). Daarvan mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken (art. 7:242 lid 1 BW). [11] [12]
CONCLUSIE	Bespreek deze bepaling met de verhuurder voordat je tekent.
FINANCIEEL RISICO	tot € 1.100
MOGELIJKE VERVOLGSTAPPEN	1. Meld een gebrek altijd schriftelijk en bewaar de reactie. 2. Betaal alleen kleine herstellingen, zoals die op de lijst van het Besluit kleine herstellingen. 3. Stel bij uitblijven van herstel een termijn en overweeg een huurverlaging.

JURIDISCHE BASIS

Art. 7:206 leden 1 en 2 BW (verhuurder verhelpt gebreken), art. 7:217 BW (kleine herstellingen voor de huurder), art. 7:240 BW en Besluit kleine herstellingen (BWBR0014931), art. 7:242 lid 1 BW (niet ten nadele van de huurder af te wijken)

Hof 's-Hertogenbosch 21 februari 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BV6891, r.o. 4.6.2

BRONNEN

[11] Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 242 lid 1

[12] Gerechtshof 's-Hertogenbosch 21 februari 2012 (huur woning) · ECLI:NL:GHSHE:2012:BV6891

Bevestigd: Wettekst art. 7:206, 7:217, 7:240 en 7:242 BW gelezen (versie geldend vanaf 01-07-2026) en Besluit kleine herstellingen art. 1 (versie geldend vanaf 01-08-2003) op wetten.overheid.nl. Uitspraak via Moonlit gevonden en gelezen via data.rechtspraak.nl, 7 oktober 2026. Opnieuw gecontroleerd op 2026-10-08: wettekst uit repository.officiële-overheidspublicaties.nl (BW Boek 7 en 6, Bbl, Besluiten), uitspraak uit data.rechtspraak.nl; instantie, datum, letterlijk citaat en r.o.-nummer vergeleken.

Bepalingen die in orde zijn

Bepalingen die gunstig zijn of gangbaar in huurcontracten.

BEPALING	IN HET CONTRACT	BEOORDELING
Opzegging door huurder met een maand opzegtermijn Art. 10.1	<i>"De huurder kan de overeenkomst opzeggen met een opzegtermijn van een kalendermaand."</i>	● GUNSTIG De opzegtermijn voor de huurder is een maand: het minimum dat de wet toelaat (art. 7:271 lid 6 onder a BW). Opzeggen moet per aangetekende brief of bij exploit.
Verhuurder onderhoudt dak en constructie Art. 7.2	<i>"Dak, gevels en constructie zijn voor rekening van de verhuurder."</i>	● GUNSTIG Onderhoud dat geen kleine herstelling is, ligt bij de verhuurder. Daarvan mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken (art. 7:206 lid 1, 7:217 en 7:242 lid 1 BW).
Rechtstreekse betaling van de borg op een aparte rekening Art. 9.3	<i>"De verhuurder bewaart de borg op een aparte rekening."</i>	● GUNSTIG De borg staat op een aparte rekening. Dat is voor de huurder gunstig, maar de wet verplicht dit niet. Wel moet de verhuurder de borg binnen veertien dagen na het einde van de huur terugbetalen, of binnen dertig dagen bij verrekening (art. 7:261b lid 3 BW).
Overdracht van sleutels Art. 3.1	<i>"De sleutels worden bij aanvang overhandigd."</i>	● GANGBAAR Deze bepaling is gangbaar en geeft geen aanleiding tot een opmerking.

BEPALING	IN HET CONTRACT	BEOORDELING
Rookmelders Art. 12.9	<i>"Het gehuurde is voorzien van rookmelders."</i>	● GANGBAAR Rookmelders zijn wettelijk verplicht op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte (art. 3.117 Besluit bouwwerken leefomgeving). Deze bepaling bevestigt dat.

Onderhandeltips

Punten om met de verhuurder te bespreken, van makkelijk naar lastig.

1	Begin met de borg Dit is het duidelijkste punt met een wettelijke grens. Vraag om een borg van twee maanden kale huur.	MAKKELIJK
2	Koppel de huurverhoging aan de wet Vraag om een clause die verwijst naar het wettelijke maximum.	GEMIDDELD

Bijlage A. Bronnenlijst

Bronnen waarnaar in de bevindingen wordt verwezen. Een bron met status “niet geverifieerd” is nog niet gecontroleerd tegen het origineel.

NR.	BRONNEN	BEOORDELING
[1]	Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 261b lid 2 Wet · BWBR0005290 art. 7:261b lid 2 · 1 juli 2023 De borg mag niet hoger zijn dan twee keer de kale maandhuur. Deze regel geldt sinds 1 juli 2023. Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[2]	Rechtbank Midden-Nederland 5 juni 2025 (kort geding, woning) Uitspraak · ECLI:NL:RBMNE:2025:2650 · 5 juni 2025 De kantonrechter wijst de vordering van de verhuurder op het restant van een borg van drie maanden af: meer dan twee maanden kale huur mag niet worden gevraagd (r.o. 3.14). Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[3]	Rechtbank Limburg 8 januari 2025 (kanton, woning met kantoorgedeelte) Uitspraak · ECLI:NL:RBLIM:2025:121 · 8 januari 2025 De kantonrechter veroordeelt de verhuurder tot terugbetaling van het deel van de borg boven twee maanden huur (r.o. 4.2). Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[4]	Hoge Raad 29 november 2024 (prejudiciële beslissing, huur woonruimte) Uitspraak · ECLI:NL:HR:2024:1780 · 29 november 2024 De Hoge Raad: een huurverhogingsbeding moet duidelijk zijn en de huurder moet kunnen voorzien met welk percentage en hoe vaak de huur maximaal stijgt. Een oneerlijk beding valt weg, ook voor het verleden (r.o. 3.2.3, 3.2.7, 3.3.3). Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[5]	Gerechtshof Amsterdam 9 december 2025 (woonruimte, opslagbeding tot 5%) Uitspraak · ECLI:NL:GHAMS:2025:3360 · 9 december 2025 Het hof oordeelt een beding waarmee de verhuurder de huur jaarlijks tot 5% boven inflatie kon verhogen oneerlijk: niet transparant en het evenwicht verstoord (r.o. 6.29). Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026

NR.	BRONNEN	BEOORDELING
[6]	Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 248 lid 2 Wet · BWBR0005290 art. 7:248 lid 2 · 1 juli 2026 Een verhoging boven het wettelijk maximum geldt niet; de huur stijgt dan alleen met het toegestane deel. Lid 3 regelt hetzelfde voor vrije sector en middenhuur. Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[7]	Gerechtshof Amsterdam 21 januari 2014 (huur woonruimte, dagboete EUR 25) Uitspraak · ECLI:NL:GHAMS:2014:950 · 21 januari 2014 Het hof vernietigt ambtshalve een boetebeding van EUR 25 per dag in een huurcontract met een consument en wijst de boete af. Matigen is niet genoeg: een oneerlijk boetebeding valt helemaal weg (r.o. 2.1 en 2.3). Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[8]	Burgerlijk Wetboek Boek 6, artikel 94 lid 1 Wet · BWBR0005289 art. 6:94 lid 1 · 16 juli 2026 De rechter kan een te hoge boete verlagen, maar niet onder de wettelijke schadevergoeding. Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[9]	Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 259 lid 2 Wet · BWBR0005290 art. 7:259 lid 2 · 1 juli 2026 De verhuurder moet elk jaar, uiterlijk op 30 juni, een uitgesplitst overzicht van de servicekosten geven. Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[10]	Hoge Raad 24 april 2020 (geliberaliseerde woonruimte, servicekosten) Uitspraak · ECLI:NL:HR:2020:808 · 24 april 2020 De Hoge Raad: de regeling over servicekosten is dwingend recht, ook in de vrije sector, en wat je betaalt moet passen bij de werkelijke kosten (r.o. 3.1.2 en 3.1.3). Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026
[11]	Burgerlijk Wetboek Boek 7, artikel 242 lid 1 Wet · BWBR0005290 art. 7:242 lid 1 · 1 juli 2026 Bij woonruimte mag het contract het onderhoud niet ten nadele van de huurder anders regelen dan de wet. Bekijk	● GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026

[12] Gerechtshof 's-Hertogenbosch 21 februari 2012 (huur woning)● **GEVERIFIEERD OP 8 OKTOBER 2026**

Uitspraak · ECLI:NL:GHSHE:2012:BV6891 · 21 februari 2012

Het hof vernietigt een afspraak dat al het onderhoud aan de woning voor rekening van de huurder komt, omdat die afspraak in strijd is met dwingend recht (r.o. 4.6.2).

[Bekijk](#)

Bijlage B. Werkwijze en grenzen

Wat is gedaan

De tekst van de huurovereenkomst is bepaling voor bepaling gelezen en getoetst aan een kennisbank met wetgeving en jurisprudentie over huurrecht. Elke bevinding noemt de contracttekst waarop zij steunt, de regel die ervoor geldt en de toetsingsvragen die zijn beantwoord.

Wat de analyse niet kan

- Alleen de aangeleverde tekst is beoordeeld. Mondelinge afspraken, bijlagen die ontbreken en de feitelijke situatie in de woning zijn niet bekend.
- Een scan zonder leesbare tekst kan onvolledig of onjuist zijn gelezen.
- Wetgeving en rechtspraak veranderen. De analyse geldt op de peildatum.
- Of een bepaling standhoudt, beslist uiteindelijk de rechter. Het oordeel “houdt waarschijnlijk geen stand” is een inschatting, geen uitspraak.

Status van de bronnen

De bronnen in dit rapport zijn gecontroleerd (8 oktober 2026). Peildatum: 1 september 2026.

Bijlage C. Conceptberichten aan de verhuurder

Een uitgangspunt per kritieke bevinding. Lees het door, vul de aanwijzingen tussen haakjes in en pas het aan

voordat je het verstuurt.

Onderwerp: Waarborgsom van vier maanden kale huur (01)

Geachte Verhuurder B.V. Voorbeeld,

Over de huurovereenkomst voor Voorbeeldstraat 12, 1234 AB Teststad. Artikel 9.1 luidt als volgt.

“De huurder betaalt bij aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom van vier maal de kale maandhuur, zijnde EUR 4.600,00.”

Ik betwijfel of deze bepaling standhoudt op grond van Art. 7:261b lid 2 BW (ingevoegd door de Wet goed verhuurderschap, Stb. 2023, 103), in werking sinds 1 juli 2023; dwingend recht via art. 7:265 BW.

Ik verzoek u deze bepaling aan te passen, of schriftelijk te bevestigen dat u zich er niet op beroept, uiterlijk binnen veertien dagen na dagtekening van dit bericht.

Met vriendelijke groet,
H. Voorbeeld

Onderwerp: Verhuurder mag de huur eenzijdig en zonder grens verhogen (02)

Geachte Verhuurder B.V. Voorbeeld,

Over de huurovereenkomst voor Voorbeeldstraat 12, 1234 AB Teststad. Artikel 4.3 luidt als volgt.

“De verhuurder is gerechtigd de huurprijs te allen tijde en naar eigen inzicht te wijzigen, met inachtneming van een termijn van dertig dagen.”

Ik betwijfel of deze bepaling standhoudt op grond van Art. 7:248 leden 2 en 3 BW (verhoging boven het wettelijk maximum is nietig voor het meerdere); art. 6:233 sub a BW en Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen, ambtshalve toetsing).

Ik verzoek u deze bepaling aan te passen, of schriftelijk te bevestigen dat u zich er niet op beroept, uiterlijk binnen veertien dagen na dagtekening van dit bericht.

Met vriendelijke groet,
H. Voorbeeld

Dit rapport is automatisch opgesteld door HuurCheckie en is geen juridisch advies. Raadpleeg bij twijfel of voor bindend advies altijd een jurist.