

Перевірка договору оренди житла

Чек-лист ключових пунктів голландського договору оренди (huurcontract). Пройди по пунктах ПЕРЕД підписанням: постав позначку там, де пункт зрозумілий і прийнятний, і зупинись, якщо бачиш «сигнал тривоги» наприкінці документа.

Сторони і об'єкт

У договорі повне ім'я орендодавця (або назва компанії з KvK-номером) і твоє повне ім'я.

Точна адреса житла, поверх/кімната, що саме орендується (самостійне житло чи кімната зі спільною кухнею/санвузлом).

Зазначено, які меблі/техніка входять (inboedel) — окремим списком або додатком.

Тип і строк договору

Зрозуміло, який це договір: безстроковий (voor onbepaalde tijd) чи тимчасовий (tijdelijk, для самостійного житла — зазвичай до 2 років).

Дата початку оренди і, для тимчасового, дата завершення.

Строк попередження про розірвання (opzegtermijn): для тебе зазвичай 1 місяць; для орендодавця — мінімум 3 місяці.

Гроші

Чітко розділено: «гола» оренда (kale huur) і сервісні витрати (servicekosten) — кожна сума окремо.

Зазначено, що саме входить у servicekosten (газ/світло/вода/інтернет/меблі) і чи є щорічний перерахунок (afrekening).

Депозит (borg/waarborgsom): за законом про добросовісну оренду — не більше 2 місяців «голої» оренди; умови повернення прописані.

Жодних разових «адміністративних» чи «контрактних» зборів від орендодавця — такі платежі здебільшого незаконні.

Реквізити для оплати — банківський рахунок (IBAN), а не готівка без квитанції.

Права і обов'язки

Дрібний ремонт — за орендарем, великий (дах, труби, опалення) — за орендодавцем; у договорі це не перевернуто.

Прописано порядок доступу орендодавця до житла (тільки за попередженням, не «у будь-який час»).

Можливість реєстрації за адресою у gemeente (BRP) не заборонена — без реєстрації не буде BSN-адреси, toeslagen тощо.

Стан житла зафіксовано актом прийому (opnamestaat/inspectierapport) з фото — підпиши його разом з договором.

Якщо сумніваєшся у ціні

Для соціального сегмента діє пунктова система (puntensysteem) — максимальну законну оренду можна перевірити через Huurcommissie.

Huurcommissie (huurcommissie.nl) розглядає спори про завищену оренду, servicekosten і депозит — навіть після підписання.

Безкоштовна юридична допомога: Juridisch Loket (juridischloket.nl) — є й шаблон-анкета Доротога для підготовки.

Сигнали тривоги — зупинись і порадься

- ! Орендодавець відмовляється давати письмовий договір — «все на словах».
- ! Просять платити лише готівкою без квитанцій або переказом на чужу особу.
- ! Депозит більший за 2 місяці «голої» оренди чи «адмінзбір» за підписання.
- ! Заборона реєструватися за адресою в gemeente.
- ! Орендодавець хоче забрати оригінал паспорта/документа «на зберігання».
- ! Тиск підписати сьогодні ж, без часу на читання чи переклад.

Офіційне джерело: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huur> · версія v1.0 · перевірено 01.05.2026