



Ministerio del Interior y de Relaciones
del Reino



¿Arriendas una vivienda?



Entonces tu arrendador deberá cumplir con
las reglas **de la Ley del buen Arrendamiento.**

La mayoría de los arrendatarios están contentos con sus arrendadores. Pero a veces las cosas no van como debieran. La Ley del buen Arrendamiento les ofrece protección a los arrendatarios y les brinda claridad a los arrendadores: ¿Qué está permitido y qué no? Hay reglas complementarias para proteger a los migrantes laborales de posibles abusos. ¿El arrendatario y el arrendador no llegan a un acuerdo? Entonces los arrendatarios pueden reportarlo en el ayuntamiento. El ayuntamiento en ese caso puede, de ser necesario, por ejemplo, imponerle una multa al arrendador.

¿Qué significa esa Ley para mí como arrendatario, o persona que busca una vivienda?

La Ley del buen Arrendamiento entró en vigor el 1 de julio de 2023. La Ley contiene reglas sobre asuntos financieros, información que debes recibir del arrendador por escrito y sobre cómo debe comportarse el arrendador.

Asuntos financieros

La Ley estipula que un arrendador puede pedir una **garantía** por el importe máximo de 2 meses de renta neta. Esto se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados después del 1 de julio 2023. Además, la Ley estipula que si un arrendador trabaja con un agente inmobiliario, el arrendador mismo deberá pagar los **costos de gestión**. Por consiguiente, no está permitido que este agente inmobiliario también te cobre a ti estos costos. Si el arrendador te cobra los **costos de servicio**, la Ley además estipula que el arrendador debe darte anualmente una liquidación de estos costos. Los costos de servicio son costos que se les suman a la renta neta, y mantienen relación con el arrendamiento de la vivienda. El importe de estos costos no puede exceder los costes reales. Como, por ejemplo, costos de limpieza, costos por iluminación de la entrada de la vivienda o manutención del jardín.

Me rechazaron para una vivienda de alquiler sin darme ninguna explicación.

¿Está permitido?



No, eso no está permitido

En el momento de ofrecer una vivienda, el arrendador debe explicar cómo selecciona al arrendatario. Y también por qué la vivienda fue concedida a otra persona.



Información importante por escrito

Con respecto a los contratos de arrendamiento formalizados después del 1 de julio de 2023, se aplica que esto debe constar por escrito. Un mero acuerdo verbal no está permitido. Esto no te da suficiente seguridad como arrendatario.

El arrendador además te proporcionará otra **información importante** por escrito que tiene que ver con el arrendamiento de la vivienda, como, por ejemplo:

- que sólo puedes usar la vivienda de la manera acordada con el arrendador;
- que el arrendador sólo puede ingresar a la vivienda con tu permiso. Hay algunas excepciones a esta regla. Por ejemplo, en caso de presentarse una situación de urgencia inmediata y se deba reparar algo enseguida;
- los diferentes tipos de contratos de arrendamiento con las correspondientes cláusulas de protección de arrendamiento y de la renta;
- quien debe reparar algo cuando se rompe, si es el arrendador o tú como arrendatario;
- cuándo puedes acudir a la Comisión de Asuntos de Arrendamiento (Huurcommissie) o al Juez de Cantón;
- información sobre el importe y la devolución de la garantía, en caso de que el arrendador te hubiera pedido una;
- adónde puedes acudir con preguntas sobre la vivienda que arriendas;
- los datos de contacto de la oficina de asistencia del ayuntamiento, para los casos que no puedas resolver directamente con tu arrendador;
- un resumen anual de los costos de servicios, conforme a los que te cobró el arrendador.

En caso de que el contrato de arrendamiento hubiera entrado en vigor antes del 1 de julio de 2023, entonces recibirás esta información a más tardar el 30 de junio de 2024.

No discriminar o intimidar

Un arrendador **no puede discriminar**. Para prevenir la discriminación (inconsciente), los arrendadores tienen reglas escritas con respecto a cómo eligen a un arrendatario. Si se trata de una oferta o un aviso (en línea), el arrendador describe cómo se selecciona al arrendatario. En caso de que la vivienda se le sea designada a otra persona, el arrendador explica por qué se optó por ese arrendatario.

Un arrendador **tampoco puede intimidar**. El arrendador no puede, por ejemplo, amenazar para finalizar tu contrato de arrendamiento porque le parezca que te quejas demasiado. Tampoco está permitido ingresar sin más a la vivienda sin permiso o cortar el gas/ el agua/ la luz.

¿Eres un migrante laboral?

Entonces para tu arrendador rigen reglas adicionales.

En la Ley del buen Arrendamiento hay reglas adicionales aplicables a los arrendadores en relación con el arrendamiento a migrantes laborales. Para los migrantes laborales (personas de otro país europeo que vienen a trabajar temporalmente en los Países Bajos) desde el 1 de julio de 2023 un contrato laboral es independiente del contrato de arrendamiento. El arrendador además debe comunicarte toda la información sobre tus derechos y obligaciones como arrendatario en un idioma que comprendas.

Yo sólo tengo un acuerdo de arrendamiento verbal no por escrito.

¿Está permitido?



No, eso no está permitido

Los contratos de arrendamiento formalizados después del 1 de julio de 2023 deben constar por escrito.

Tengo que pagar 3 meses de renta neta como garantía.

¿Está permitido?



No, eso no está permitido

Un arrendador pide a partir del 1 de julio de 2023 una garantía de 2 meses de renta neta como máximo.



La mayoría de **los arrendatarios** están contentos con sus arrendadores

¿Tú también? ¿O no?

La Ley del buen Arrendamiento brinda claridad: ¿Qué está permitido y qué no?



Los arrendadores piden a partir del 1 de julio de 2023 una garantía de 2 meses de renta neta como máximo*



Sólo pagas los costos de servicios reales y anualmente recibirás una liquidación



¿El arrendador trabaja mediante un agente inmobiliario? A ti, como persona que busca una vivienda, no te corresponde pagar los costos del agente



Tu contrato de arrendamiento también consta por escrito*



Recibes información por escrito sobre tus derechos y obligaciones como arrendatario



Tu arrendador no te puede intimidar ni discriminar

Si eres un migrante laboral, entonces tu arrendador debe cumplir con reglas adicionales:



Tu contrato de arrendamiento es independiente de tu contrato laboral*



Como arrendatario recibes por escrito información sobre tus derechos y obligaciones en un idioma que comprendas

* Esto sólo se aplica para contratos de arrendamiento formalizados después del 1 de julio de 2023

¿Qué pasa si hay problemas?

Desde el 1 de enero de 2024 cada ayuntamiento tiene una oficina de asistencia para arrendatarios con reclamaciones o preguntas sobre las normas de la Ley del buen Arrendamiento. También las personas que buscan vivienda pueden contactarse con el ayuntamiento.

Después de contactarse, el ayuntamiento lo puede derivar a la instancia competente o hacer más averiguaciones y, por ejemplo, contactar al arrendador. En caso de incumplimiento de la Ley, el ayuntamiento puede hacerle una advertencia oficial al arrendador para que tenga la oportunidad de solucionar la situación. El ayuntamiento también puede imponer multas o, incluso en casos extremos, administrar la vivienda.

Quando fui a ver un apartamento oí que el arrendatario sólo quería un arrendador de una determinada religión.

¿Está permitido?



No, eso no está permitido

Los arrendadores no seleccionan en base a religión, nacionalidad u orientación sexual. De lo contrario, sería discriminación.

Yo vine de España para trabajar por un tiempo y le arrendaba un lugar para alojarme a mi jefe. Pero ahora no hay más trabajo y me tengo que ir del lugar donde vivo.

¿Está permitido?



No, eso no está permitido

¿Vienes de un país europeo para trabajar temporalmente en los Países Bajos? Entonces te corresponde un contrato de arrendamiento independiente de tu contrato laboral.



¿Más información?

La Ley del buen Arrendamiento brinda claridad a los arrendadores: ¿Qué está permitido y qué no? Además, les ofrece protección a los arrendatarios.

Para más información, consulte:
www.goedehuur.nl



**Wet goed
verhuurderschap**

Versión enero de 2024

Este folleto contiene un resumen de las normas de la Ley del buen Arrendamiento. Del presente resumen no se pueden desprender derechos.