

Algemene Huurvoorwaarden

huurovereenkomst woonruimte

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.4

Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden, onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

2.5

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort, tenzij verhuurder

uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders.

2.6

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van zijn verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2

Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst is een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Het gehuurde verkeert ten tijde van de oplevering in goede staat van onderhoud.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met

ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan binnen acht weken, na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4

Indien in de in artikel 4.3 vermelde situatie niet tenminste 70% is bereikt, is huurder niettemin gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in acht genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- verhuurder huurder tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd en met de huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2

De verhuurder is tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toenkende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

5.3

Verhuurder is niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Betaling

Artikel 6

6.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde (dat wil zeggen de huurprijs en het voorschot servicekosten) in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behalve als de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is en de huurder dit verhelpen zelf verricht en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, desgewenst in mindering brengt op de huurprijs in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Gebruik gehuurde

Artikel 7

7.1

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

7.2

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig in gebruik te nemen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7.3

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden, zulks op straffe van de contractuele boete zoals vermeld in artikel 16.1 van deze voorwaarden. Huurder en alle leden van zijn huishouden dienen op het betreffende adres van het gehuurde ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). Het is niet toegestaan het gehuurde louter als postadres te gebruiken. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het exclusieve hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

7.4

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan, of aan derden in gebruik te geven. Indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het exclusieve hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan een onderzoek ter zake mogelijk ongeoorloofde onderhuur en alle relevante gegevens en stukken aan verhuurder overhandigen en één of meer bezoeken van verhuurder aan het gehuurde toestaan. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 16.1 van deze voorwaarden.

7.5

Indien huurder langer dan twee maanden elders zal verblijven, is hij verplicht dit aan verhuurder mede te delen met de vermelding van de naam en contactgegevens van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor alle zaken betreffende de huurovereenkomst. Huurder kan in die situatie verhuurder ook vooraf schriftelijk toestemming vragen om voor de duur van zijn verblijf elders een zogenoemde huisbewaarder aan te stellen. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder op grond van dit artikellid gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. De aanstelling van een huisbewaarder ontslaat huurder geenszins van zijn verplichtingen uit de overeenkomst.

7.6

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat door hem en door hen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden (huisdieren daaronder begrepen) geen overlast of hinder aan omwonenden en andere derden wordt toegebracht. De gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden gelden als gedragingen van de huurder zelf. Alle aanspraken van derden ter zake de schending van deze verplichting van huurder zijn voor rekening van huurder. Onder de hiervoor bedoelde overlast wordt eveneens maar niet uitsluitend verstaan: overlast als gevolg van drugs- of overmatig alcoholgebruik in of buiten het gehuurde. Huurder zal geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuisen, en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en tuinen. Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden.

7.7

Huurder zal overbewoning van het gehuurde voorkomen. Of sprake is van overbewoning wordt door verhuurder

beoordeeld aan de hand van onder andere de volgende criteria:

- de omvang en samenstelling van het huishouden moet passen bij de grootte en aard van het gehuurde en de eventuele speciale bestemming van het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uit maakt;
- de brandveiligheid moet gewaarborgd blijven;
- de leefbaarheid mag niet worden aangetast.

7.8

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) ontplooiën die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zulks op straffe van een contractuele boete als vermeld in artikel 16.1 van deze voorwaarden.

7.9

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt. De vloerbedekking dient daartoe van voldoende geluiddemping te worden voorzien.

7.10

Huurder dient de woning naar redelijke maatstaven schoon en hygiënisch te houden. Huurder verricht zodanig het onderhoud aan balkons, erven, opritten en erfafscheidingen dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken. Verhuurder kan huurder daartoe redelijke aanwijzingen geven. Verhuurder is bevoegd om, indien huurder zijn verplichtingen in deze niet nakomt, de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

7.11

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze naar het oordeel van verhuurder een verzorgde indruk maakt. Huurder zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting zal of laat verwijderen.

7.12

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van machines, autowrakken, caravans, vaar- of voertuigen, aanhangers, trailers, handelswaren dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken, van welke aard dan ook. Het is huurder met name ook niet toegestaan om de tuin of het bij het gehuurde behorende erf als parkeerplaats te gebruiken, tenzij die bestemming uitdrukkelijk is overeengekomen.

7.13

Het in het voorgaande artikellid vermelde geldt tevens voor de gemeenschappelijke ruimten. Huurder zal deze overeenkomstig de bestemming gebruiken en schoonhouden. Verhuurder is bevoegd om, indien huurder zijn verplichtingen in deze niet nakomt, de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

7.14

Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.

Huurderszorg en meldplicht

Artikel 8

8.1

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast en vorst. Die zorgplicht houdt onder meer in dat huurder bij verwachtbare vorst de watertoevoerleidingen afsluit en aftapt. Huurder ziet er tevens op toe dat in afvoerleidingen en meer speciaal in het watercloset geen artikelen, die verstoppingen kunnen veroorzaken, gedeponeerd worden.

8.2

Huurder dient geen aanleiding te geven voor het door hulpdiensten zich eigenmachtig toegang verschaffen tot het gehuurde, met schade aan het gehuurde tot gevolg. Bij schending van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de ontstane schade aan het gehuurde.

8.3

Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

8.4

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en/of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is

hij verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 9

9.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen en de daarop gebaseerde folder "Onderhoud en Reparaties" van verhuurder.

9.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 10

10.1

Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde, dan wel op, aan of in een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw, als ook de centrale voorzieningen daarvan, inspecties, onderzoek en werkzaamheden te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Huurder dient ten behoeve van het voornoemde zijn volledige medewerking te verlenen c.q. noodzakelijke maatregelen te nemen voor zover redelijkerwijs van de huurder gevraagd kan worden. Onder noodzakelijke maatregelen wordt eveneens doch niet uitsluitend verstaan: het voor rekening van huurder (tijdelijk) verwijderen van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 11 van deze voorwaarden. Indien huurder weigert medewerking te verlenen, is verhuurder gerechtigd aanspraak te maken op de contractuele boete zoals vermeld in artikel 16.1 van deze voorwaarden.

10.2

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Ten behoeve van de procentuele berekening tellen de op het moment van de peiling leegstaande woningen mee als waren zij verhuurd aan personen die met het voorstel instemmen. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

10.3

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden of renovatie.

10.4

Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder maakt alsdan geen aanspraak op schadevergoeding of op vermindering van de huurprijs.

10.5

Bedoelde werkzaamheden vinden, na vooraankondiging van het tijdstip op werkdagen plaats tussen 08.00 uur en 18.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 11

11.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Hieronder vallen in ieder geval doch niet uitsluitend alle wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde en:

- het aan-, bij-, of verbouwen;
- het wegbreken van muren;
- het plaatsen van een badkamer, toilet en/of keuken;
- het plaatsen van zendmasten en schotels en/of antennes;
- het bouwen en/of plaatsen van een duiventil of andere dierenverblijven.

11.2

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering of toevoeging;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven

of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt. Verhuurder kan zijn toestemming weigeren indien het belang van de verhuurbaarheid aan de doelgroep zich naar zijn oordeel tegen de verbouwing verzet.

11.3

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming en/of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder door en voor rekening van huurder ongedaan worden gemaakt.

11.4

Huurder is verplicht tot het onderhoud en het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

11.5

Huurder is verplicht voor eigen rekening door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van werkzaamheden of renovatie, ook indien verhuurder dit niet uitdrukkelijk bij het verlenen van toestemming heeft bedongen.

11.6

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

11.7

Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder. Indien dergelijke veranderingen of toevoegingen boven het door verhuurder gehanteerde standaardniveau uitstijgen, wordt bij vervanging van dat standaardniveau uitgegaan.

De beëindiging van de huur

Artikel 12

12.1

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

12.2

Huurder kan de huurovereenkomst altijd door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de schriftelijke opzegging door

verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd. Indien de dag waartegen wordt opgezegd een dag betreft waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, wordt opgezegd tegen de eerstvolgende werkdag erna. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

12.3

Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van een maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

12.4

De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk heeft verklaard in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

12.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

13.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde overeenkomstig de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

13.2

Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin wordt vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit opnamerapport.

13.3

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder andere begrepen (zelf aangebrachte) spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond.

13.4

Indien verhuurder op gezamenlijk en schriftelijk verzoek van de huurder en de opvolgende huurder instemt met handhaving van de door de huurder zelf aangebrachte of door hem van zijn voorganger overgenomen veranderingen of toevoegingen, kan het wegnemen achterwege blijven.

13.5

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet geheel aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich nu voor dat moment verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

13.6

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

13.7

Verhuurder heeft het recht alle zaken die zich ten tijde van

een (gedwongen) ontruiming door de deurwaarder nog in het gehuurde bevinden, op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen, dan wel gedurende een periode van maximaal dertien weken op te slaan.

Indien verhuurder van de mogelijkheid van opslag gebruik heeft gemaakt kan hij voor het vrijgeven van deze zaken van huurder eisen dat deze de kosten van verwijdering, afvoer en opslag vergoedt. In het geval huurder daar niet voor afloopt van eerder genoemde periode aan voldoet, heeft verhuurder het recht de opgeslagen zaken te verkopen, te schenken of te vernietigen.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is tegenover de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

14.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor geleden schade die het gevolg is van schade die door de huurder en/of diens huisgenoten is veroorzaakt aan enig eigendom of de persoon van de huurder, medegebruikers van het gehuurde, of derden. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige regen- of sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, molest of andere calamiteiten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 15

15.1

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

15.2

Indien één van partijen een uit hoofde van de overeenkomst verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, verkeert deze partij vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag wettelijke rente verschuldigd.

15.3

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd, nadat de ene partij schriftelijk na het in verzuim zijn van de andere partij de betaling van de buitengerechtelijke incassokosten heeft aangezegd. De buitengerechtelijke incassokosten worden berekend overeenkomstig de staffel buitengerechtelijke incassokosten (BIK), met een minimum van € 40,--.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,--.

Boetebeding

Artikel 16

16.1

Indien huurder een verplichting zoals vermeld in de artikelen 7.3, 7.4, 7.8 en 10.1 uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete ten gunste van verhuurder verschuldigd van € 2.500,-- en een boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, één en ander tot een maximale boete van in totaal € 25.000,--, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig die artikelen uit deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op onder meer ontbinding, ontruiming en schadevergoeding. De boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn. Indien huurder meerdere verplichtingen zoals vermeld in de artikelen 7.3, 7.4, 7.8 en 10.1 overtreedt kan verhuurder slechts eenmaal aanspraak maken op de onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,-- en een boete van € 50,-- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, één en ander tot een maximale boete van in totaal € 25.000,--.

16.2

In het geval van overtreding van een of meer andere bepalingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden is huurder een onmiddellijk opeisbare boete ten gunste van verhuurder verschuldigd van € 25,-- voor iedere kalenderdag waarin de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000,--, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op onder meer ontbinding, ontruiming en schadevergoeding. De boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.

16.3

De in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde bedragen gelden per 2014 en zullen jaarlijks worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, reeks Alle Huishoudens.

Geschillencommissie

Artikel 17

Verhuurder stelt de huurder in de gelegenheid klachten over haar handelen of nalaten, of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij de geschillencommissie. De geschillencommissie heeft onder meer tot taak de verhuurder met redenen omkleed over de behandeling van het geschil te adviseren.

Afnemen (nuts)voorzieningen

Artikel 18

18.1

Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van gas, water, elektriciteit en/of andere nutsvoorzieningen ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst met een energieleverancier en waterbedrijf, voor de levering van gas, elektriciteit en/of nutsvoorzieningen ter zake van het gehuurde aan te gaan en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de netbeheerder en/of energieleverancier en/of waterbedrijf ter zake van het voornoemde.

18.2

Huurder zal zich voor eigen rekening verzekeren voor schade die kan ontstaan aan de in het gehuurde aanwezige inboedel, wegens diefstal, brand, waterschade, stormschade, vernieling en ander onheil.

Overige bepalingen

Artikel 19

19.1

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

19.2

In verband met de controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten op werkdagen tussen 08.00 uur en 20.00 uur. Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen. Huurder zal personen of instanties die door of namens de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren

van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Huurder kan desgewenst legitimatie van deze personen verlangen.

19.3

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

19.4

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

19.5

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.