

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Huurvoorwaarde 1: Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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.

Huurvoorwaarde 2: Meer dan één huurder

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 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.

2.3 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.

2.4 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.

Huurvoorwaarde 3: De terbeschikkingstelling en aanvaarding

3.1 Verhuurster stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is. Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van vertraagde oplevering, ontstaan door onvoorziene noodzakelijk geachte herstelwerkzaamheden, of door een omstandigheid die buiten de invloed of schuld van de verhuurster is opgetreden, dan wel een belemmering in de levering van het huurgenot door derden.

3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurster een beschrijving van het gehuurde opgemaakt (aanvangstaat). Huurder en verhuurster ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3 Huurder verklaart, door het betrekken van het gehuurde, en het niet binnen 28 dagen - te rekenen vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst - schriftelijk melden van gebreken aan verhuurster, het gehuurde conform de beschrijving in goede staat van onderhoud te hebben ontvangen.

Huurvoorwaarde 4: Servicekosten

4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurster aan huurder een overzicht van de in het voorafgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurster met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurster 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 verhuurster en huurder geldende maandelijkse 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.

Huurvoorwaarde 5: De algemene verplichtingen van verhuurster

Verhuurster 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 verhuurster zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Huurvoorwaarde 6: De algemene verplichtingen van huurder

Betalingen

6.1 Huurder voldoet de prijs voor het gehuurde op de in artikel 4.4 van deze huurovereenkomst overeengekomen 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 verplicht zich om alle overige kosten die hij verschuldigd mocht worden op grond van de huurovereenkomst aan verhuurster te voldoen binnen een maand na ontvangst van de betreffende rekening.

Gebruik en bewoning

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

6.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5 Het is huurder verboden materialen of stoffen te gebruiken, aan te brengen, te deponeren of te stallen in, op, of in de nabijheid van het gehuurde, die een gevaar of belasting opleveren voor de veiligheid, de gezondheid of het milieu. Huurder mag in gemeenschappelijke ruimten geen zaken opslaan. Bij schending van deze voorwaarde is verhuurster - na sommatie - gerechtigd deze zaken op kosten van de huurder te verwijderen en te vernietigen.

Onderverhuur

6.6 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

6.7 Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurster geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

6.8 Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurster dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurster aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze huurvoorwaarden.

6.9 Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal toestemming door verhuurster worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurster schade zou kunnen lijden.

Overlast

6.10 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder voorziet het gehuurde van behoorlijke stoffering en meubilering. Huurder brengt een vloerbedekking aan die geluidsoverlast voorkomt.

6.11 Het is huurder verboden in het gehuurde een bedrijf, handel of huisindustrie uit te doen oefenen, waaronder begrepen het telen, houden, bewaren, opslaan, verwerken, bewerken, handelen of verhandelen van verdovende middelen, hennep of andere gewassen waaruit stimulerende of verdovende middelen worden of kunnen worden vervaardigd.

Schade

6.12 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurster 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.

Tuin en bomen

6.13 Indien tot het gehuurde een voor-, zij- en/of achtertuin behoort, richt huurder de betreffende grond in als siertuin; deze bestemming mag niet worden gewijzigd. Het is huurder niet toegestaan om hoogopschietende bomen, heesters of beplantingen te plaatsen welke hinder, overlast of schade op kunnen leveren aan omwonenden of

naastgelegen woningen dan wel aan het gehuurde zelf. Huurder is verplicht op eerste aanzeggen van verhuurster over te gaan tot het verwijderen dan wel snoeien van bomen, heesters of beplantingen met inachtneming van de daarop betrekking hebbende (publiek-rechtelijke) regels en verordeningen.

6.14 Lijden derden schade door de aanwezigheid van een door huurder geplante boom, heester of andere beplanting, dan vrijwaart huurder verhuurster voor aanspraken van deze derden. Huurder is in dat geval aansprakelijk voor schade.

Toelating tot het gehuurde

6.15 In verband met controle door verhuurster van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurster uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurster, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen. Verhuurster zal zich bij deze bezoeken steeds deugdelijk legitimeren.

Mededelingen

6.16 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurster, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurster aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst.

Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurster hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Huurvoorwaarde 7: De herstellingen door huurder (huurdersonderhoud)

7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Tenzij anders overeengekomen, is huurder - met andere huurders - verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, daaronder begrepen stoepen, galerijen, trappen, portieken en portalen.

7.2 Huurder is eveneens verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van alle herstellingen aan veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

7.3 Huurder moet alle te verrichten werkzaamheden vakkundig uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurster gegeven voorschriften in acht nemen.

Huurvoorwaarde 8: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden

8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als

gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3 Indien verhuurster 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. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster, 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.

8.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Huurvoorwaarde 9: Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen

9.1 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 verhuurster of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurster nodig. Verhuurster kan toestemming weigeren om redenen die zijn genoemd in artikel 9.3 van deze huurvoorwaarden.

9.2 Aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen betekent hier onder meer:

- aan-, bij-, op- of verbouwen;
- wegbreken of verwijderen;
- het aanbrengen van zonweringen, luiken en soortgelijke voorzieningen;
- het plaatsen van schuttingen, schuren en hokken;
- het planten van een boom;
- het plaatsen van (schotel)antennes op of aan het gehuurde;
- het leggen van vloerbedekkingen van hout, steen, steenachtig of ander hard (kunststof) materiaal, met inbegrip van verhuisbare soorten;
- alsook het treffen van isolatievoorzieningen.

9.3 Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden en/of lasten verbinden, dan wel toestemming weigeren, om redenen die onder meer betrekking hebben op:

- de verhuurbaarheid van het gehuurde;
- de aard en de kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde;
- het voldoen aan (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- het voorkomen van gevaar, of overlast en/of hinder voor derden;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- het voorkomen van waardedaling van het gehuurde.

9.4 Verhuurster zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.5 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurster zijn aangebracht

zullen op eerste aanzegging van verhuurster ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.6 Met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen is huurder verplicht alle onderhoud en herstellingen te verrichten, alsmede alle gebreken te verhelpen.

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

Huurvoorwaarde 10: Beëindiging van de huur

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurster geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

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

Huurvoorwaarde 11: De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

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

11.2 Vóór het einde van de huur zullen huurder en verhuurster gezamenlijk het gehuurde inspecteren ("vóórinspectie"). Huurder zal verhuurster daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, stelt verhuurster een opleverstaat op, waarin zij vastlegt welke herstellingen huurder voor het einde van de huur ten laste van huurder moet verrichten, alsmede de geschatte kosten van herstel. Huurder ontvangt een exemplaar van de opleverstaat.

Huurder wordt in de gelegenheid gesteld deze opleverstaat (van de "vóórinspectie") te ondertekenen. Indien huurder nalaat hierbij aanwezig te zijn, of weigert, dan wel nalaat de opleverstaat te ondertekenen, zal het alleen door verhuurster getekende exemplaar van de staat tot bewijs van het nodige herstel en/of andere werkzaamheden strekken.

11.3 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. verhuurster kan vorderen dat huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan maakt, wanneer die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet (meer) voldoen aan bij het verlenen van toestemming aan die toestemming verbonden voorwaarden of lasten.
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurster dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig huurvoorwaarde 3 bij aanvang van de huur bevond;

11.4 Indien huurder bij het einde van de huur niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, is verhuurster gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren. Huurder verplicht zich reeds nu voor alsdan deze kosten te voldoen.

Verricht huurder door hem te verrichten werkzaamheden op enige dag vallende na de datum waarop de huurovereenkomst eindigde, dan is verhuurster gerechtigd, zonder aanmaning of ingebrekestelling, bij huurder de gederfde huurinkomsten in rekening te brengen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurster bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurster een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van 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 verhuurster is kennis gegeven.

Huurvoorwaarde 12: De aansprakelijkheid van huurder

12.1 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.

12.2 Huurder is jegens de verhuurster 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.

Huurvoorwaarde 13: Het in verzuim zijn van huurder en/of verhuurster

13.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem of haar 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.

13.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buiten-

gerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. Deze kosten bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25 vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

13.3 Wanneer huurder wegens door hem verondersteld onderhoudsverzuim van verhuurster overweegt dit onderhoud zelf te (laten) verrichten, kondigt hij dat schriftelijk - per aangetekende brief - aan, onder gespecificeerde opgave van de te verrichten werkzaamheden en daarmee gemoeid zijnde kosten. Hij meldt eveneens de hinder die de werkzaamheden voor omwonenden met zich meebrengt, met opgave van de maatregelen die hij treft om die hinder tot een minimum te beperken. In zo'n geval is huurder verplicht deze werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn uit te voeren.

Huurvoorwaarde 14: Overige bepalingen

14.1 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 alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

14.2 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.

Huurvoorwaarde 15: Boetebeding

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurster een onmiddellijk opeisbare boete van € 25 (prijsniveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze bepalingen te handelen en onverminderd verhuursters overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.