

Algemene bepalingen huurovereenkomst zelfstandige en onzelfstandige woonruimte

Het model door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 34/2003 is aangehouden, alsmede de algemene bepalingen huurovereenkomst onzelfstandige woonruimten en de bijlage van het Besluit Kleine Herstellingen van 8 april 2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model van het ROZ wordt door het ROZ uitgesloten. De aanduidingen boven de artikelen van deze algemene bepalingen hebben uitsluitend tot doel de leesbaarheid te vergroten. De inhoud en strekking van het onder een bepaalde aanduiding opgenomen artikel beperkt zich derhalve niet noodzakelijk tot die aanduiding. Er is in deze algemene bepalingen voor gekozen om alleen de persoonsvorm "hij" te gebruiken. Wanneer toepasbaar dient men "hij" als "zij" te lezen.

Artikel 1: Algemeen

- 1.1. Huurder dient het gehuurde – gedurende de gehele duur van de overeenkomst – daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde, bij aanvang van de huurovereenkomst, te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
- 1.2. Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge en/of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimte, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 1.3. Huurder is – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder – niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 1.4. Ingeval huurder handelt in strijd met een bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van 45 euro per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.
- 1.5. Indien verhuurder reden heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder: Desgevraagd is huurder onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.
- 1.6. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berguimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.
- 1.7. Mochten er in het gehuurde goederen aanwezig zijn, waarvoor in de huurovereenkomst geen vergoeding is overeengekomen, worden deze verondersteld "om niet" ter beschikking te zijn gesteld.
- 1.8. Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Huurder is tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en ook zijn overige verplichtingen, doch niet de overeengekomen termijnen, schuiven dienovereenkomstig op. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten. Wanneer een verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slecht gehouden om zo mogelijk onverwijld die maatregelen te treffen die een verder vertraging tot een minimum beperken.

Artikel 2: Toestand bij begin en einde huur

- 2.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/ toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectie rapport/ beschrijving dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van de partijen een exemplaar ontvangt. Huurder en Verhuurder zijn als contractpartijen verantwoordelijk voor het uitvoeren en vastleggen van deze inspectie tevens wordt de eventueel aanwezige inventaris opgenomen in het inspectierapport/de beschrijving waarvan de eventueel door verhuurder opgestelde inventarislijst deel uit kan maken. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een

- dergelijk gebrek wordt door de verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen, indien huurder schriftelijk heeft aangegeven dat dit de wens van huurder is. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder hierover in gebreke heeft gesteld.
- 2.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van gehuurde aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met later door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
 - 2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorafgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door verwijdering van zaken toegebracht en/of ontstane schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen en/of gaten) achterlaten.
 - 2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport/de beschrijving, dat/die bij aanvang van de huur is opengemaakt. Vervolgens wordt vastgesteld of huurder vervangings-, onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
 - 2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde vervangings-, onderhoud- en herstel werkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
 - 2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven vervangings-, onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht treden schade die de huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld
 - 2.7 Over de tijd met de uitvoering van de vervangings-, onderhouds- en herstelwerkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoel in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatste geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontnemen.
 - 2.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder er voor kiezen de betreffende zaken te later afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slecht van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enigerlei schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens onder andere, doch niet uitsluitend, het verwijderen, het vervoer en/of de opslag.
 - 2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.
 - 2.10 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huur al geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen en alle door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder nadere ingebrekestelling en zonder dat de huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins heeft.
 - 2.11 Huurder zal geen sleutels van toegangs- en kamerdeuren aan de opvolgende huurder afgeven, zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder.

Artikel 3: Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder

- 3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van en/of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan en/of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds en/of gevels,
- 3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting en/of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en/of verwijderd. Veranderingen en/of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
- 3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig voor veranderingen en/of toevoegingen op en/of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van onder andere, doch niet uitsluitend het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting al siertuin).

- 3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en/of toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid wordt geschaad;
 - de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - deze het woongenot niet verhogen.
- 3.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder, indien de veranderingen en/of toevoegingen:
- niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van Nutsbedrijven en/of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
 - een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - overlast en hinder aan derden veroorzaken of zouden kunnen veroorzaken;
 - leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekende uit de primaire doelgroep van de verhuurder;
 - redelijkerwijs schadelijk zijn of zouden kunnen zijn voor het gehuurde en/of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - de aard van het gehuurde wijzigen;
 - in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde het eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructie en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.- verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verlichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien de verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen en/of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de veranderingen en/of toevoegingen zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwegen kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van deze bepaling gestelde.
- 3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder, van een aan hem voorafgaande huurder, zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en/of voorzieningen.
- 3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en/of vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals structuurwerk, structuurverf, granol, puts en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
- 3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is éénmalig en geldt niet voor andere en/of opvolgende gevallen.
- 3.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder huurzaken van de huurder of aangebrachte voorziening(en) en/of wijzigingen in/aan/op het gehuurde van huurder wil overnemen.
- 3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in/op het gehuurde is het gestelde in 2 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.
- 3.13 Alle veranderingen en/of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden in, aan, op het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van der verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Artikel 4: Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

- 4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen en/of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of

complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

- 4.2 Indien het gehuurde deel uit maakt van een complex van meerde zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte waarvan het gehuurde deel uit maakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dringend zijn voorgeschreven moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
- tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte, waarvan het gehuurde deel uit maakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd.
 - de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
 - verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.
- 4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan of op het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en/of toevoegingen.
Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past, zoals vastgelegd in het bij de huuraanvang getekende inspectierapport/beschrijving.
- 4.4 Huurder heeft recht om, binnen 3 maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs deze verhoging te laten toetsen teneinde te beoordelen of het bedrag van de verhoging redelijkerwijs in verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (ingrepen, respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen 8 weken nadien een beslissing van de rechter te vorderen.
- 4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing.

Artikel 5: Lift

- 5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurders, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur en/of de overheid, nauwkeurig nakomen.
- 5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Artikel 6: Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

- 6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorgdragen "als een goed huurder".
- 6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen die door hem zijn aangewezen.
- 6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.
- 6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks onderhoud van de installaties met toebehoren is inbegrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.
- 6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Artikel 7: Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen

- 7.1 Mocht de overeenkomst onzelfstandige woonruimte betreffen dan komt het recht van gebruik van gemeenschappelijke ruimten en de eventueel daarin aanwezige inventaris toe aan de huurder van de onzelfstandige woonruimten in het pand. Alle huurders oefenen dit gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars recht uit.
- 7.2 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een gemeenschappelijk of centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes en/of schotelantennes aan te brengen of te

handhaven, of

wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

7.3 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden

gebruikt voor de aansluiting van ontvangstoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangstoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Artikel 8: Tuin, erf erf afscheidingen, opstallen

8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te

handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van één

of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door

huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op

kosten van de huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor

zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken en/of andere beplanting is voor rekening van huurder.

8.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te

plaatsen, te wijzigen en/of te verwijderen.

8.3 Het bepaalde onder 3 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9: Zonwering

9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven

ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

9.2 Het bepaalde onder 3 is overeenkomstige toepassing

Artikel 10: Onderhoud

10.1 Huurder is ingevolge artikel 7:217 juncto Burgerlijk Wetboek, deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van

kleine herstellingen aan, op en/of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te

verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te

vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder

begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en/of vernieuwing van door of

vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen en/of wijzigingen in, aan en/of op het gehuurde.

10.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de

door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten onder art. 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.

10.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te

worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of personen voor wie hij aansprakelijk is.

10.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan

belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in

verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van

die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor

schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te

kunnen vorderen.

Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen, voor zover artikel 11.1 niet van toepassing is.

10.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren – dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te (doen) verrichten.

Artikel 11: Toegang

11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00

uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de onder 10 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder, de aangewezen personen van overheidsinstanties en/of nutsbedrijven, gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst is huurder

verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 18.30 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij de gebruikelijke "te huur" of "te koop" borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Artikel 12: Schade en aansprakelijkheid

12.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

12.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in, aan en/of op het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het onder 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan de huurder en/of diens huisgenoten en derden, die zich in het gehuurde bevinden, als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien de schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat de verhuurder dat toen kende of had horen te kennen.

12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten en derden, die zich in het gehuurde bevinden, door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die 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. Onder huurder worden in dit lid mede verstaan huisgenoten van de huurder en derden die zich in het gehuurde bevinden.

12.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van – en het in stand houden van – een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Artikel 13: Bescherming woonklimaat

13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij en/of zijn huisgenoten en/of bezoekers zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder zijn bestemd. Huurder en/of huisgenoten en/of bezoekers zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder en/of zijn huisgenoten en/of bezoekers evenmin toegestaan voertuigen,

- kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen op trappen, op gangen, hallen of elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- 13.2** Het is huurder en/of zijn huisgenoten en/of bezoekers, zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
- op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
 - de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde onder 3 is overeenkomstige toepassing.
- 13.3** Het is huurder en/of zijn huisgenoten en/of bezoekers niet toegestaan:
- in of bij het gehuurde dieren te houden;
 - verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluftingskanalen te gebruiken;
 - hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en bij het gebouw of complex waarvan gehuurde deel uitmaakt te telen, verdovende middelen te hebben en/of daar handel in te plegen vanuit het gehuurde en/of gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en/of enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de korst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 13.4** Huurder en/of diens huisgenoten zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.
- 13.5** De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.
- 13.6** Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 13.7** Verhuurder zal huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst het rustige genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Artikel 14: Bijkomende leveringen en diensten

- 14.1** Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
- 14.2** Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de aan verhuurder gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, van het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormen en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op. Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
- 14.3** Wat blijkens dit overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
- 14.4** Verhuurder biedt huurder desverzocht de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan.
- 14.5** Huurder is gebonden om aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van de 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.
- 14.6** Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of warm water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppeld aandeel van verhuurder in de kosten van het verbruik aanpassen.
- 14.7** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of warm water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat er wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over het huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of warm water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
- 14.8** Verhuurder kan over de in dit artikel bedoelde kosten het wettelijk toegestane percentage aan administratiekosten in rekening brengen.

Artikel 15: Kosten van verbruik

15.1 De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening te plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder en/of diens huisgenoten en derden, die zich in het gehuurde bevinden, in strijd met de voorschriften ter zake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Artikel 16: Betalingen

16.1 De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel – zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk wetboek – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder te ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

16.2 Huurder zal geen korting of kwijting van de huurprijs kunnen bedingen indien huurder voor kortere of langere tijd geen gebruik maakt van het gehuurde.

Artikel 17: Hoofdelijkheid en Medehuur

17.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

17.2 Iemand die samen met één of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door schriftelijke opzegging, zoals gesteld in 19.1 beëindigen.

17.3 Huurder heeft het recht bezoek in het gehuurde te ontvangen en te laten overnachten. Dit mag echter niet het karakter van min of meer permanente mede-bewoning krijgen. Dit geldt echter niet voor het bepaalde in 17.4.

17.4 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 danwel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner alsmede een kopie van bewijs van het huwelijk of geregistreerd partnerschap. Indien (mede)bewoning door echtgenoot of partner en/of diens kinderen niet mogelijk wordt geacht door verhuurder overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van overheidswege gestelde verplichtingen, kan verhuurder een beslissing van de rechter vorderen ter beëindiging van de huurovereenkomst.

17.5 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

17.6 Mocht de huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte betreffen dan is het intern wisselen van woonruimten binnen het pand en/of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

17.7 Mocht de huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte betreffen dan is het huurder bekend dat er uitdrukkelijk geen sprake is van coöptatierecht.

Artikel 18: Huurprijswijziging

18.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met geliberaliseerde huurprijs betreft:

– vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex

(CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);

– wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de

wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs

wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs

werd aangepast;

– zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval

blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijs wordt aangepast; als die hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden; als dan wordt die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk zestien maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

18.2 Indien een partij op grond van de huurovereenkomst de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs te verlangen in verband met de ontwikkelingen in de markt, los van de jaarlijkse huurprijswijziging, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.

Artikel 19: Beëindiging door opzegging

19.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met in achtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

Artikel 20: Beëindiging

20.1 Indien huurder:

- in verzuim is de huurprijs en/of vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten op de gestelde tijdstippen te voldoen:
- het gehuurde metterwoon verlaat;
- in verzuim is enige andere verplichting op grond van de overeenkomst na te komen;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- faillissement aanvraagt;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;

heeft verhuurder met overeenstemming van het daaromtrent in de wet bepaalde, het recht de huurovereenkomst (tussentijds) op te zeggen of te vorderen dat de huurovereenkomst wordt ontbonden.

Artikel 21: In verzuim zijn

21.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

21.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van de algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

21.3 Indien één van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

21.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van 125 euro. In het geval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

21.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

21.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van 25 euro per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige

rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 22: Appartementsrechten

- 22.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurd deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
- 22.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
- 22.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Artikel 23: Afvalstoffen / chemisch afval

- 23.1 Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortdurende aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Artikel 24: Persoonsregistraties

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

Artikel 25: Verzoeken

- 25.1 Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring, of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Artikel 26: Klachten

- 26.1 Huurder zal klachten en wensen altijd schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Artikel 27: Beheerder

- 27.1 Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Artikel 28: Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

- 28.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van de vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 29: Slotbepaling

- 29.1 Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen in de huurovereenkomst of zoals bepaald in deze algemene bepalingen, is algehele of tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met de tussenkomst van de rechter.

Bijlage Algemene Bepalingen

De huurder is verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen. De definitie van "kleine herstellingen" wordt in onderstaande lijst gedefinieerd. Onderstaande lijst, overgenomen uit de bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen, van 8 april 2003, zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, is een lijst van verplichtingen voor de huurder tot het verrichten van kleine herstellingen. Deze bijlage is toegevoegd aan deze algemene bepalingen ter verduidelijking en als aanvullende dienstverlening.

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in ieder geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes;

- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestandsdelen en onderdelen van de woonruimte die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimte gedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in ieder geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in ieder geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en rechthouden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijk ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.