

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE



September 2004

Enkele begrippen in deze voorwaarden

Verhuurder

- Stichting Wold & Waard Woonservice, statutair gevestigd te Leek en kantoorhoudende te Leek.

Huurder

- De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.

Zelfstandige woonruimte

- Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in Boek 7, artikel 233 en zelfstandige woning als bedoeld in Boek 7, artikel 324 van het Burgerlijk Wetboek.

Het gehuurde

- De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.

Gemeenschappelijke ruimten

- Ruimten zoals trappenhuisen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.

Medehuurder

- De natuurlijke persoon als bedoeld in Boek 7, de artikelen 266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als 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

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 één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

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

3.2

Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een 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 om die reden geen verrekening plaats.

4.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, met uitzondering van een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend 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, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en waarmee ten minste 70% van die huurders 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

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 voorzover deze voor rekening van huurder komen op grond van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door storting of overschrijving van het verschuldigde bedrag op de bank- of girorekening van de verhuurder.

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, met uitzondering van het geval in Boek 7, artikel 206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Huurder zal verhuurder schriftelijk ingebreke stellen voordat huurder overgaat op enige verrekening zoals bedoeld in Boek 7, artikel 206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Boek 7, artikel 206, lid 3: Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

6.3

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

Overtreding van wettelijke regels of van plaatselijke verordeningen wordt geacht strijdig te zijn met het bepaalde in de huurovereenkomst. Dit kan verhuurder aanleiding geven de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen.

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 niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

6.6

De huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich in het gehuurde bevinden en voor wie de huurder aansprakelijk is. Hieronder wordt eveneens maar niet

uitsluitend verstaan: overlast als gevolg van prostitutie, drugs- of overmatig alcoholgebruik in of buiten het gehuurde.

6.7

Huurder zal het gehuurde voorzien van een behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of bovenwoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat contactgeluiden worden tegengegaan. In ieder geval is het niet toegestaan een harde vloerbedekking, zoals parket of stenen vloeren, aan te brengen.

6.8

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde andere dieren dan de gebruikelijke huisdieren te houden: in ieder geval geen paard, varken, geit, haan of ander vee.

6.9

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- op het gehele bij de woning behorende erf bouwwerken, getimmerten, schuttingen, planken, voertuigen, zand of materialen van welke aard dan ook te plaatsen of te hebben;
- het dak van het gehuurde te betreden. Voor zover mogelijk is het bepaalde in het tweede tot en met het zesde lid van artikel 10 van de Algemene Huurvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

6.10

Het is huurder uitdrukkelijk verboden in het gehuurde strafrechtelijke gedragingen te ontplooiën waaronder het gebruiken, vervaardigen of verbouwen van drugs, zoals hennep, of andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Indien geconstateerd wordt dat van het hiervoor genoemde sprake is, zal verhuurder direct (rechts)maatregelen nemen. Deze kunnen leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

6.11

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 evenals gebreken aan het gehuurde onmiddellijk 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.

6.12

In verband met 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. Onder verhuurder wordt ook verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.13

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 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 hiervoor genoemde is eveneens van toepassing op de beëindiging van 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 7

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals hierna beschreven.

Besluit kleine herstellingen:

- a. Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren.
- b. De voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren.
- 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 bestanddelen en onderdelen van de woonruimte die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte 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 w.c.;
 - 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 elk 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, voorzover 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, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontluichten 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 de roosters.
- j.** Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover 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 elk 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 recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- m.** Het zondig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de verhuurder bereikbaar zijn.
- n.** Het schoonhouden en zondig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is.

- o. Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn.
- p. Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten.
- q. Het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere, geverfde onderdelen, voorzover deze voor huurder bereikbaar zijn.
- r. Het bestrijden van ongedierte voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte.
- s. Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.
- t. Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.
- u. Het verwijderen van graffiti voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.
- v. Het legen van zink- en beerputten en septic tanks.

7.2

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

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

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 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, als 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 (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 over 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 op werkdagen plaats, dringende gevallen echter uitgezonderd.

Tuinonderhoud en erfscheiding

Artikel 9

9.1

Ten aanzien van het onderhoud van de tuin, genoemd in het eerste lid van artikel 7 van deze Algemene Huurvoorwaarden, moet de huurder de aanwijzingen van het hierna genoemde in artikel 9 van deze Algemene Huurvoorwaarden in acht nemen, indien en voor zover er géén sprake is van een gemeenschappelijke tuin.

9.2

De tuin gelegen vóór de woning mag uitsluitend worden onderhouden als siertuin met dien verstande dat bij een hoekwoning als siertuin wordt aangemerkt de grond gelegen buiten de lijnen, getrokken uit de voor- en zijgevel (naar de straatzijde gekeerd) over de volle breedte van het onbebouwde erf. Bomen en struiken (coniferen) dienen tijdig gesnoeid te worden en de tuin mag niet worden gebruikt voor opslag van zaken van welke aard dan ook.

9.3

Indien en voor zover door of vanwege de verhuurder geen afrastering of afscheiding van de voor- en achtertuin is aangebracht, is de huurder hiertoe bevoegd met inachtneming van wat in het vierde en vijfde lid van dit artikel is bepaald.

9.4

De afrastering of afscheiding achter en opzij van de achtertuin moet bestaan uit een levende haag met een hoogte van maximaal 1.80 m. Alleen aan de tuinzijde van deze haag mogen hekwerken van hout, gaas en dergelijke worden aangebracht met dien verstande dat de hoogte van deze hekwerken niet meer mag bedragen dan de maximale hoogte van de haag.

9.5

De afrastering of afscheiding vóór en opzij van de voortuin mag uitsluitend bestaan uit een levende haag met een hoogte van maximaal 1 m.

9.6

Het in het tweede lid van dit artikel bepaalde geldt voor de huurder alleen indien de daartoe bevoegde instantie het betreffende terrein niet heeft aangemerkt als openbare groenvoorziening.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder (ZAV)

Artikel 10

10.1

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 als 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.

10.2

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;
- 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.

10.3

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.4

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

10.5

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

10.6

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) welke door huurder zijn overgenomen.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

11.2

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.

11.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste 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.

11.4

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

11.5

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 12

12.1

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 in overeenstemming met de beschrijving die huurder bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behalve voorzover 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.

12.2

Vóór 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 zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door

en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

12.3

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

- a. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2 van deze Algemene Huurvoorwaarden door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen als verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen. Het wegnemen kan alleen achterwege blijven als verhuurder op gezamenlijk en schriftelijk verzoek van de huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door de huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het wegnemen van de verandering zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kan blijven vanwege hernieuwde overname.
- c. Onverminderd het in dit artikel 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 artikel 3 van deze Algemene Huurvoorwaarden bij de aanvang van de huur bevond.

12.4

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf 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.

12.5

Als 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 die 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 kennisgegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 13

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 voor eigen gedragingen aansprakelijk en voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1

Indien een der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting die als gevolg van de wet of de huurovereenkomst op hem rust en waardoor de andere partij gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

14.2

De als gevolg van dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen ten minste 15% van de uit handen gegeven vordering met een minimum van €25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentages.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1

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 in dat geval als overeengekomen dat wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2

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 over het gebruik, in acht te nemen.

Artikel 16

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen, en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

-----0-----

