

## **ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE**

---

*Model door Novi Makelaardij B.V. op 1 augustus 2018 vastgesteld. De gebruiker van dit model wordt aangeraden om de bij dit model behorende toelichting te raadplegen, het model naar eigen wensen en praktijkvoering aan te passen en daarbij een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van Novi Makelaardij B.V voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt uitgesloten.*

---

### **1 Algemeen**

**1.1** Deze Algemene Bepalingen maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Is in de huurovereenkomst afgeweken van een bepaling in deze Algemene Bepalingen, dan geldt hetgeen in de huurovereenkomst is vastgelegd en is de bepaling waarvan is afgeweken niet van toepassing voor zover in de huurovereenkomst daarvan is afgeweken.

**1.2** Wijzigingen van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Bepalingen kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

**1.3** Indien een bepaling in de huurovereenkomst of deze Algemene Bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van de nietige of vernietigde bepaling geldt dan 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.

**1.4** Ten aanzien van alles wat niet in de huurovereenkomst of deze Algemene Bepalingen is geregeld gelden de wettelijke bepalingen. Indien de wettelijke bepalingen daarin niet voorzien zullen huurder en verhuurder in goed overleg en naar billijkheid trachten een afspraak ter zake te maken.

### **2 Ter beschikking stelling, oplevering en aanvaarding**

**2.1** Indien het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst niet beschikbaar is, is huurder tot aan de dag waarop het gehuurde alsnog aan hem ter beschikking wordt gesteld, geen huurprijs en geen bijkomende vergoedingen verschuldigd. Alle verplichtingen uit deze overeenkomst, met inbegrip van de overeengekomen aanvangstermijn en huurtermijnen, schuiven op tot de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld. Huurder heeft in dit geval geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding, tenzij de te late ter beschikkingstelling het gevolg is van opzet of ernstige nalatigheid van verhuurder.

**2.2** Bij aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder aan huurder, voor zover van toepassing, overhandigen:

- a. minimaal twee sets van de sleutels van het gehuurde;
- b. een inventarislijst;
- c. een opnamerapport met een beschrijving van het gehuurde, waarin onder meer de staat van onderhoud van het gehuurde is vastgelegd;
- d. een lijst van onderhoudsmonteurs c.q. firma's voor het algemeen onderhoud van het pand;
- e. huisregels van de vereniging van eigenaars.

**2.3** Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich de in artikel 2.2 bedoelde inventarislijst en het aldaar bedoelde opnamerapport te dateren en voor akkoord te ondertekenen.

**2.4** Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel bedoelde inventarislijst en het opnamerapport. De inventarislijst en het opnamerapport maken deel uit van de huurovereenkomst.

**2.5** Huurder is verplicht het gehuurde binnen 4 weken na oplevering aan hem grondig te inspecteren en om als dan geconstateerde gebreken, die niet in de inventarislijst en/of het opnamerapport zijn vermeld, schriftelijk aan verhuurder te melden. Na deze termijn worden de inventarislijst en het opnamerapport als geldend en onherroepelijk tussen partijen beschouwd.

**2.6** Voor zover niet anders is vermeld in de inventarislijst en/of het opnamerapport, of in het geval geen opnamerapport is opgemaakt en huurder geen melding van gebreken heeft gedaan aan verhuurder als bedoeld in het vorige lid, wordt de woning geacht in goede staat van onderhoud te verkeren en worden de voorzieningen geacht naar behoren te functioneren.

**2.7** Huurder is vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst verantwoordelijk voor het gehuurde of, indien de sleutels van het gehuurde op een eerder tijdstip dan is overeengekomen aan huurder ter beschikking zijn gesteld, vanaf het tijdstip dat huurder de sleutels heeft ontvangen.

### **3 Bestemming en gebruik van het gehuurde**

**3.1** Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de bestemming tot woonruimte zelf gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen, tenzij verhuurder huurder vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. Huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, berging, garagebox e.d. tot verblijfsruimte te bestemmen. Het is huurder verboden in het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde een bedrijf te exploiteren en/of een beroep uit te oefenen.

**3.2** Huurder zal het gehuurde bij voortdurende geheel voorzien van adequate meubilering en stoffering.

**3.3** Huurder zal ervoor zorgdragen dat omwonenden geen overlast of hinder ondervinden, veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, (huis)dieren of door derden die zich in het gehuurde bevinden. Indien bij (de bestrijding van) overlast door huurder derden betrokken zijn (geweest), zoals bemiddelende instanties, politie, justitie en hulpverleners, verleent huurder door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan deze derden om alle relevante gegevens over de overlast(meldingen) en hun bemoeienis daarmee op het eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder ter beschikking te stellen.

**3.4** Indien huurder stelt overlast te hebben van derde(n) en verhuurder verplicht is daartegen op te treden, werkt huurder volledig mee aan het naar die overlast door verhuurder in te stellen onderzoek en aan de tegen de betrokken derde(n) te nemen maatregelen, onder meer door verhuurder in staat te stellen het bewijs van de overlast te vergaren door middel van bijvoorbeeld het bijhouden van logboeken van de overlast. Huurder zal bij overlast door derden eerst zichzelf inspannen daaraan een einde te maken alvorens verhuurder daarover, onder overlegging van bewijsstukken van zijn inspanningen, te benaderen.

**3.5** Huurder zal het gehuurde voortdurend en dagelijks als een goed huurder gebruiken. Daartoe is het huurder onder meer verboden de woonomgeving te vervuilen, in of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het gehuurde en/of de woonomgeving, zich onbetamelijk te gedragen, zowel in als buiten het gehuurde en in de kantoor- en andere ruimten van verhuurder en/of in het gehuurde stoffen en/of zaken op te slaan die brand- en ontplofingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik.

**3.6** Huurder is verplicht een aansluiting te hebben en te houden op door de reguliere nutsbedrijven verzorgde levering van water, gas en elektriciteit, en daarvan gebruik te maken. Het is de huurder niet toegestaan zijn woning overwegend te verlichten door middel van

kaarsen en andere brandgevaarlijke middelen. Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder is het de huurder niet toegestaan het gehuurde (mede) te verwarmen door middel van houtkachels, petroleumkachels en andere niet gebruikelijke wijzen van verwarming.

**3.7** Huurder zal in het gehuurde voortdurend zijn hoofdverblijf houden. Daartoe is het huurder onder meer verboden het gehuurde te gebruiken als pied-à-terre. Telkens wanneer huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde staakt, al dan niet tijdelijk, is hij verplicht verhuurder daarvan vooraf schriftelijk mededeling te doen, behalve bij tijdelijk verblijf elders voor vakanties van normale duur. Indien er gereede twijfel is over de nakoming van deze verplichtingen door huurder, ligt de bewijslast van de nakoming daarvan bij huurder en draagt verhuurder niet de last te bewijzen dat huurder zich niet aan deze verplichting houdt.

**3.8** Indien huurder in strijd handelt met zijn verplichting om in het gehuurde voortdurend zijn hoofdverblijf te houden, verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 30,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 6.000,- onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

**3.9** Huurder zal de mondelinge of schriftelijke voorschriften, respectievelijk instructies van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:

- a. het gebruik van het gehuurde;
- b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.
- c. het onderhoud van de eventueel tot het gehuurde behorende tuin(en).

**3.10** 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. Zijn ten aanzien van het gehuurde huisregels vastgesteld, dan is huurder verplicht het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen te gebruiken met inachtneming van die regels.

**3.11** Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van harde vloerbedekking. Onder harde vloerbedekking wordt onder meer verstaan houten vloerdelen, parket, laminaat, tegels, plavuizen, zeil, linoleum, marmoleum. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over de wijze waarop geluidsisolatie wordt toegepast. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt en indien verhuurder klachten van geluidsoverlast van omwonenden ontvangt, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 20,- voor elke dag of gedeelte van een dag dat huurder weigert de harde vloerbedekking blijvend te vervangen door zachte vloerbedekking met een maximum van € 4.000,-.

**3.12** Het is huurder verboden om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:

- a. aan het gehuurde een andere bestemming dan woonruimte te geven;
- b. in, aan of op het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen (het plaatsen van schotels of antennes voor televisie resp. radioverkeer daaronder begrepen);
- c. de (indien van toepassing) in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering te wijzigen, vervangen en/of buiten het gehuurde te brengen;
- d. in het gehuurde huisdieren te houden;
- e. zaken in de gemeenschappelijke ruimten te stallen en/of op te slaan.

**3.13** Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt uitdrukkelijk niet voor opvolgende gevallen. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

**3.14** Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub a verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 10.000,- onverminderd het recht van verhuurder om

nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

**3.15** Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub b verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 40,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 8.000,- onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

**3.16** Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub c verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 30,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 6.000,- onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

**3.17** Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub d verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 5.000,- onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

**3.18** Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub e verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 5.000,- onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen. De boete is hoofdelijk verschuldigd door alle medehuurlers van de betreffende gemeenschappelijke ruimte.

**3.19** In geval verhuurder zaken in de gemeenschappelijke ruimten aantreft, dan wordt de rechthebbende geacht er onvoorwaardelijk afstand van te hebben gedaan. Verhuurder is zonder nadere aankondiging gerechtigd de door hem aangetroffen zaken te verwijderen en eventuele kosten hiervan op huurder te verhalen.

Verhuurder is niet verplicht de door hem verwijderde goederen op te slaan, maar kan in het geval daarvan wel sprake is de kosten hiervan op huurder verhalen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder hierdoor mocht lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor vorderingen van derden.

**3.20** Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen overeenkomstig de bestemming te gebruiken. Het is huurder verboden om de bestemming van gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten of door de verhuurder beheerde openbare ruimten in de omgeving van het gehuurde te wijzigen.

**3.21** Het is huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan één of meer derden in gebruik te geven. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij aan verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 1.500,- te vermeerderen met tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van € 50,- per dag, gedurende welke huurder dit verbod overtreedt. Deze boete is gemaximeerd tot € 10.000,-. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld verleent, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen/personen.

**3.22** Het is huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren, aan één of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van het gehuurde aan één of meer derden af te staan. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij aan verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 3.000,- te vermeerderen met tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van € 100,- per dag, gedurende welke huurder dit verbod overtreedt. Deze boete is gemaximeerd tot € 25.000,-. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld verleent, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.

Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen/personen.

**3.23** Indien er een gerechtvaardigd vermoeden is dat huurder de verboden van artikel 3.21 en/of 3.22 overtreedt, is huurder verplicht mee te werken aan een onderzoek van verhuurder naar de overtreding door huurder van deze verboden en zal huurder desgevraagd de persoonsgegevens verstrekken van de personen die in zijn woning verblijven.

**3.24** Indien er een gerechtvaardigd vermoeden is dat huurder de verboden van artikel 3.21 en/of 3.22 overtreedt, zal verhuurder feiten en omstandigheden stellen die dat vermoeden onderbouwen en draagt verhuurder niet de last te bewijzen dat huurder deze verboden heeft overtreden. Indien huurder stelt deze verboden niet te (hebben) overtreden, draagt hij in en buiten rechte de last te bewijzen dat hij het gehuurde volledig en zelf bewoont en onafgebroken heeft bewoond, er zijn hoofdverblijf heeft en onafgebroken heeft gehad en het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur aan een derde heeft afgestaan.

**3.25** Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals voorbereidingshandelingen ten aanzien van het hebben, kweken, verwerken, doorvoeren, verhandelen e.d. van verdovende middelen als bedoeld in deze wet. Indien huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een boete verschuldigd van € 35.000,- onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

**3.26** Het is huurder verboden om vanuit of in de directe nabijheid van het gehuurde voedsel aan te bieden aan dieren.

**3.27** Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder reclame, in welke vorm dan ook, in, aan of op het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, aan te brengen.

**3.28** Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder voorzieningen of apparatuur op de ventilatie- en/of rookkanalen aan te sluiten.

**3.29** Het is huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.

**3.30** Indien bij het gehuurde een gemeenschappelijk(e) parkeergarage of parkeerterrein wordt meeverhuurd, heeft verhuurder het recht om een of meer plaatsen daarvan uitsluitend te bestemmen voor de stalling van voertuigen van gehandicapte en/of oudere bewoners, zonder dat huurder recht heeft op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding.

**3.31** Huurder dient de eventueel bij het gehuurde behorende tuinen goed te onderhouden en deze uitsluitend als siertuin te gebruiken. Het is huurder derhalve verboden de tuin te gebruiken als reparatiewerkplaats, als parkeerruimte of stallingsruimte van voertuigen (zoals auto's, motoren, caravans, fietsen, bromfietsen, scooters, boten, aanhangers, kinderwagens e.d.), of als opslagplaats van afval of materialen van welke aard dan ook. Verhuurder kan huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid bindende aanwijzingen geven. Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens in de administratie van de verhuurder bepalend. Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder verboden beplantingen van welke aard dan ook aan te brengen die hoger kunnen reiken of reiken dan twee meter. De huurder is gehouden met betrekking tot erfafscheidingen alle wettelijke regels, (lokale) voorschriften en de huurovereenkomst na te leven, met dien verstande dat erfafscheidingen aan de achterzijde niet hoger zijn dan 1.80 m en die aan de voorzijde niet hoger zijn dan 1 m. Huurder mag bestaande erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen niet wijzigen of verwijderen. Artikelen 5:37 t/m 59 BW, bevattende regels voor eigenaren van naburige erven, gelden mutatis mutandis ook voor huurder. Aangebrachte beplantingen mogen niet leiden tot enige vorm van hinder of overlast. Huurder mag in de tuin geen uitgang maken, indien de tuin grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin.

**3.32** Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door afgewaaid takken en andere materialen in de tuin en vrijwaart verhuurder voor alle dergelijke schade van derden.



Huurder is verplicht op eerste verzoek van verhuurder maatregelen te nemen die ertoe leiden

dat het gehuurde in overeenstemming met deze bepaling wordt gebracht.

Verhuurder is bevoegd om, indien huurder zijn voormelde verplichtingen niet nakomt, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

#### **4 Hoofdelijkheid, medehuur en registratie**

**4.1** 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. Dit geldt ook voor de erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder.

**4.2** Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, verliezen zij hun huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft de vertrokken contractuele medehuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder kan slechts samen met de andere contractuele medehuurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

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

**4.4** Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht daarvan schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder. Dit onmiddellijk nadat de rechterlijke beslissing waarbij dit bepaald is, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij jegens verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

**4.5** Huurder verklaart bij de aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid opgave te hebben gedaan van hen die behoren tot zijn gezin/huishouding. Indien daarin wijzigingen optreden gedurende de huurovereenkomst is huurder gehouden verhuurder daarvan onmiddellijk schriftelijke opgave te doen.

**4.6** Huurder zal zich registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. Huurder draagt er zorg voor dat zij die behoren tot zijn huishouding daar ook voor zullen zorgdragen. Huurder is verplicht om op eerste verzoek van verhuurder een schriftelijke opgave uit voormeld register over te leggen aan verhuurder, waaruit blijkt welke personen op zijn adres zijn ingeschreven.

#### **5 Jaarlijkse huurprijsaanpassing en driejaarlijkse huurprijsherziening geliberaliseerde huurovereenkomst**

**5.1** Indien in de huurovereenkomst geen afspraken zijn gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging, zal in geval van een geliberaliseerde huurprijs als bedoeld in art. 7:247 BW de huurprijs van rechtswege, en derhalve zonder dat daarvoor een aanzegging of mededeling nodig is, jaarlijks per 1 juli worden aangepast op basis van het door de bevoegde

Minister elk jaar vast te stellen maximale reguliere huurverhogingspercentage bij een niet geliberaliseerde huurovereenkomst. Aanpassing van de huurprijs als hiervoor bepaald, vindt niet plaats indien zulks leidt tot verlaging van de laatstelijk geldende huurprijs.

**5.2** Onverminderd het bepaalde in het vorige lid is verhuurder bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen (huurprijsherziening). Een huurprijsherziening kan voor het eerst plaatsvinden 3 jaren, niet zijnde kalenderjaren, na de aanvang van de

huurovereenkomst en vervolgens steeds na een periode van 3 opeenvolgende jaren na de laatste huurprijsherziening.

**5.3** Indien verhuurder van zijn bevoegdheid tot huurprijsherziening op grond van het vorige lid gebruik wenst te maken, dient hij zijn wens daartoe uiterlijk 3 kalendermaanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan, per aangetekende brief aan huurder kenbaar te maken.

**5.4** Mochten partijen 1 maand voor de door verhuurder voorgestelde ingangsdatum van de te herziene huurprijs niet tot overeenstemming zijn gekomen over de nieuwe huurprijs, dan zal de huurprijs door drie deskundigen in de waardering van onroerende zaken bij wege van bindend advies worden vastgesteld. De deskundigen stellen de huurprijs vast op basis van de markthuurwaarde van het gehuurde op de door verhuurder voorgestelde ingangsdatum van de te herziene huurprijs. De deskundigen betrekken geen andere omstandigheden dan de markthuurwaarde van het gehuurde in hun oordeel. Van deze drie deskundigen wordt door iedere partij één deskundige aangewezen binnen 14 dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen gezamenlijk de derde deskundige aanwijzen. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen voormelde termijn in gebreke blijft, dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen 14 dagen nadat zij zijn aangewezen de derde deskundige aanwijzen, zal de derde deskundige op verzoek van de meest gereede partij worden benoemd door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen. De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na hun aanstelling. De kosten die gemoeid zijn met het advies zullen gelijkmatig door partijen worden gedragen.

**5.5** Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met het advies van één deskundige kan worden volstaan en zij over de persoon van de te benoemen deskundige overeenstemming hebben, zal in afwijking van het bepaalde in het vorige lid deze deskundige de huurprijs tussen partijen bij wege van bindend advies en voor het overige op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald nader vaststellen. De kosten die gemoeid zijn met diens advies zullen gelijkmatig door partijen worden gedragen.

**5.6** De deskundigen dienen bij de herziening van de huurprijs rekening te houden met al hetgeen omtrent het gehuurde is overeengekomen, zoals bijvoorbeeld de bestemming, de ligging, de grootte en de indeling van het gehuurde. Door of voor rekening van huurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen blijven buiten beschouwing.

**5.7** Herziening van de huurprijs op de voet van dit artikel zal niet kunnen leiden tot een lagere huurprijs dan de aldan geldende huurprijs.

## **6 Onderhoudsverplichting huurder**

**6.1** Huurder is verplicht voor zijn rekening de kleine herstellingen, daaronder begrepen dagelijks

en preventief onderhoud, te verrichten als bedoeld in artikel 7:217 BW en het Besluit Kleine Herstellingen, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van huurder.

**6.2** Verhuurder is bevoegd om indien huurder zijn onderhouds- en/of reparatieverplichting niet of

niet deugdelijk nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Verhuurder is daartoe niet verplicht. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te (laten) verrichten.

**6.3** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd.

Huurder zal daarbij de door overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## **7 Onderhoudsverplichting verhuurder**

**7.1** Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken, als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW, te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die, gelet op de omstandigheden,

redelijkerwijze niet van verhuurder te vergen zijn. Huurder geeft verhuurder in zijn verzoek een redelijke termijn, die, behoudens in geval van calamiteiten, ten minste zes weken bedraagt, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van de verhuurder komend gebrek.

**7.2** Indien van het gehuurde voorzieningen deel uitmaken die uitstijgen boven het door de verhuurder gehanteerde standaardniveau, zal verhuurder herstellen op standaardniveau en is verhuurder niet verplicht tot herstel op hetzelfde niveau.

**7.3** Het bepaalde in lid 1 geldt niet ten aanzien van:

- a. kleine herstellingen als bedoeld in artikel 6 van deze Algemene Bepalingen;
- b. gebreken aan door huurder, met of zonder toestemming van verhuurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen;
- c. gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

**7.4** Huurder is, indien hij constateert dat het gehuurde gebreken vertoont en/of wanneer een derde beweert recht op het gehuurde te hebben, verplicht hiervan onmiddellijk mededeling aan verhuurder te doen. Huurder is, indien hij nalaat deze mededeling te doen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

**7.5** Kosten van normale slijtage/ouderdom van het gehuurde en meegeleverde inventaris zijn voor rekening van verhuurder.

**7.6** Indien verhuurder onderhoud, herstel of vernieuwing of andere werkzaamheden in, op of aan het gehuurde en/of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wil verrichten of doen verrichten of indien deze nodig zijn ingevolge eisen of maatregelen van de overheid of een nutsbedrijf, zal huurder de personen die de werkzaamheden dienen te verrichten in het gehuurde toelaten en de werkzaamheden gedogen, zonder daarvoor enige (schade)vergoeding of vermindering van de huurprijs te kunnen vorderen.

**7.7** Het jaarlijks onderhoud van de centrale verwarming en geiser/boiler, en het vegen van de schoorsteen, zijn voor rekening van verhuurder.

**7.8** Indien verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is, dan kan huurder dit op de voet van art. 7:206 lid 3 BW zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op verhuurder verhalen, een en ander onder de voorwaarde dat huurder alvorens het gebrek zelf te verhelpen, zulks schriftelijk per aangetekende brief aan verhuurder aankondigt, onder gespecificeerde en gedocumenteerde opgave van de daartoe te verrichten werkzaamheden, van de daarmee gemoeid zijnde kosten, van de hinder die de werkzaamheden voor derden, waaronder omwonenden, met zich meebrengen en onder opgave van de maatregelen die huurder treft om die hinder tot een minimum te beperken, met de verplichting die overlast tot een minimum te beperken en de werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn te (doen) voltooien. Huurder dient een wachtermijn van twee weken na verzending van vorenbedoelde brief in acht te nemen alvorens daadwerkelijk over te gaan tot herstel van het gebrek.

Verhuurder heeft het recht gedurende deze wachtermijn een aanvang te nemen met het herstel van het gebrek. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken die derden op verhuurder menen te hebben ter zake de uitoefening door huurder van zijn rechten op grond van art. 7:206 lid 3 BW. **7.9** Alle rechten die huurder op grond van de wet geldend kan maken jegens verhuurder bij de aanwezigheid van gebreken vervallen van rechtswege één jaar nadat huurder het desbetreffende gebrek heeft ontdekt en/of huurder redelijkerwijs geacht wordt bekend te zijn met het bestaan daarvan, onverminderd kortere wettelijke vervaltermijnen.



## **8. Veranderingen en toevoegingen door huurder**

**8.1** Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen in, op of aan het gehuurde, waaronder begrepen de tuin en overige onroerende aanhorigheden, aan te brengen, tenzij het veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde betreffen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt en met het aanbrengen daarvan bovendien geen verplichting uit de wet of de huurovereenkomst wordt geschonden door huurder. Daarmee wordt onder meer bedoeld dat voornoemde veranderingen en toevoegingen geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden mogen opleveren of kunnen opleveren. Indien huurder veranderingen en toevoegingen in de gemeenschappelijke ruimte wil aanbrengen is het bepaalde in dit lid van overeenkomstige toepassing en geldt daarenboven dat de overige medegebruikers schriftelijk moeten hebben verklaard geen bezwaar tegen de gewenste veranderingen en toevoegingen te hebben.

10

**8.2** Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, geeft verhuurder geen toestemming voor

veranderingen en/of toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad; dan wel
- deze leiden tot een waardedaling van het gehuurde; dan wel
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde; dan wel
- deze niet het woongenot verhogen; dan wel
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen deze veranderingen en/of toevoegingen verzetten.

**8.3** Er is in elk geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen en/of toevoegingen:

- niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunning(en) ontbreken;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen of andere objecten aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan derden;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

**8.4** Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor 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 constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de gevolgen voor toekomstig onderhoud en de 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.

**8.5** Indien verhuurder toestemming verleent voor een verandering en/of toevoeging zal deze bij het einde van de huur door huurder ongedaan moeten worden gemaakt, tenzij verhuurder bij zijn toestemming vermeldt dat huurder daartoe niet verplicht is. Verhuurder kan (financiële) zekerheid verlangen van huurder voor de nakoming van de verplichting tot het ongedaan maken bij het einde van de huur.

**8.6** Alle veranderingen en toevoegingen die in strijd met deze huurovereenkomst en/of de door de verhuurder gestelde voorwaarden zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan moeten worden gemaakt. Blijft huurder hiermee, nadat hem een redelijke termijn is gesteld, in gebreke dan is verhuurder gerechtigd de veranderingen en toevoegingen voor rekening en risico van huurder ongedaan te (doen) maken. Indien de werkzaamheden om het ongedaan te maken geen uitstel kunnen gedogen is verhuurder gerechtigd deze voor rekening van huurder terstond uit te (doen) voeren.

**8.7** Huurder is verplicht tot al het onderhoud, het herstellen van gebreken, het uitvoeren van overige herstellingen en vernieuwingen aan alle door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen alsmede aan veranderingen en toevoegingen die door de voorgaande huurder zijn aangebracht maar die hij bij aanvang van de huurovereenkomst van de voorgaande huurder heeft overgenomen. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen, alsmede schade die het gevolg is van door hem van een voorgaande huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen. Huurder zal verhuurder vrijwaren voor aanspraken van derden ter zake van deze veranderingen en toevoegingen.

**8.8** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, alsmede ten gevolge van gebreken aan veranderingen en toevoegingen die door de voorgaande huurder zijn aangebracht maar die huurder bij aanvang van de huurovereenkomst van de voorgaande huurder heeft overgenomen.

**8.9** Ongeacht of de verhuurder toestemming heeft verleend voor door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen draagt huurder het volledige risico ter zake schade aan die veranderingen en toevoegingen, indien verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde dient uit te voeren die slechts mogelijk zijn na verwijdering of beschadiging van die veranderingen en/of toevoegingen.

## **9. Werkzaamheden, veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie door verhuurder**

**9.1** Huurder zal alle door verhuurder gewenste werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

**9.2** Indien verhuurder het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wenst te renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Huurder is verplicht de renovatie toe te staan en zijn volledige medewerking te verlenen, wanneer hem een redelijk voorstel is gedaan. Indien de renovatie meer dan tien woningen en bedrijfsruimten betreft, wordt het voorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn wanneer ten minste 70% of meer van de huurders van het complex of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden en deze te gedogen.

**9.3** Indien verhuurder een voorstel als bedoeld in het vorige lid heeft gedaan en huurder aanvaardt het voorstel, leidt dit niet tot de verplichting van verhuurder de in het voorstel vermelde renovatie uit te voeren.

**9.4** Verhuurder heeft het recht om bij veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie, de huurprijs te verhogen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door hem gemaakte kosten van deze veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie. Indien partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van voornoemde veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie, de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

**9.5** Het bepaalde in lid 2 van dit artikel laat onverlet het recht van verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik bestaande in een renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder is niet gehouden een renovatievoorstel te doen, indien hij op deze grond wenst te komen tot beëindiging van de huur.

## **10. De levering van zaken en diensten door verhuurder**

**10.1** Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten van leveringen van zaken en diensten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichte leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

**10.2** Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens 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. De verhoging wordt door verhuurder vastgesteld op basis van de uit dat overzicht blijkende werkelijke kosten. Huurder is gehouden de aldus door verhuurder vastgestelde verhoging te voldoen.

**10.3** Indien verhuurder een of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen of diensten of de berekeningswijze daarvan wil veranderen, is de huurder aan deze wijziging gebonden mits dit redelijk is en, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

**10.4** Onder verandering in de zin van dit artikel zijn ook begrepen: toevoegingen, uitbreidingen en beëindigingen van leveringen en diensten.

**10.5** In de gevallen bedoeld in het derde en vierde lid van dit artikel verklaart huurder zich bij voorbaat akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag hierop, voor zover deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.

**10.6** De kosten van alle van overheidswege opgelegde belastingen en heffingen, die verband houden met het gebruik van het gehuurde, komen, voor zover deze volgens de wet kunnen worden doorberekend aan huurder, voor rekening van huurder, ook als de kosten bij verhuurder in rekening worden gebracht.

**10.7** De kosten van het gebruik van water, gas, elektriciteit, warmte of andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering, de meterhuur en het transport zijn voor rekening van huurder.

**10.8** De kosten van aansluiting en abonnement van telefoon, televisie, radio, internet en overige communicatiemiddelen, zijn voor rekening van huurder.

**10.9** De kosten van bestrijding van ongedierte zijn voor rekening van huurder.

**10.10** De meerkosten voor het verbruik van de centrale verwarming zullen aan de hand van de afrekening van de VVE voor rekening van huurder zijn, indien het gehuurde een onderdeel van een flatgebouw is en de kosten van de centrale verwarming, welke jaarlijks aangepast worden aan het gemiddeld gebruik, bij de bruto huursom zijn inbegrepen.

**10.11** De verzekeringspremies van al hetgeen door huurder in het gehuurde wordt ingebracht zijn voor rekening van huurder.

**10.12** De kosten van het onderhouden van balkon, tuin, siertegels en zonwering alsmede het maaien en snoeien van de aanwezige perken en struiken of bomen zijn voor rekening van huurder.

**10.13** Huurder dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van (verbruiks)meters te gedogen. Huurder zal alle voorwaarden en reglementen van de desbetreffende leveranciers naleven. Eventuele boetes, kosten, vergoedingen en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens het niet nakomen door huurder van de voorwaarden en/of de reglementen van de desbetreffende leverancier(s) komen voor rekening van huurder.

## **11. Controle, inspectie, bezichtiging. Gedoogplicht huurder**

**11.1** Huurder zal verhuurder, alsmede daartoe door verhuurder aangewezen personen, na legitimatie hunnerzijds, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden voor bezichtiging van het gehuurde bij voorgenomen wederverhuur of verkoop, het uitvoeren van controles en inspecties (waaronder begrepen het opnemen van meterstanden) en het uitvoeren van (herstel)werkzaamheden en dergelijke. Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 20,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 4.000,- onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

**11.2** Spoedeisende en andere bijzondere omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden, plaatsvinden op werkdagen tussen 7.00 en 18.00 uur en - voor zover redelijkerwijs mogelijk – ten minste 24 uur tevoren worden aangekondigd.

**11.3** Indien verhuurder gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde dan wel op, in of aan een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw moet uitvoeren, dan zal huurder daartoe gelegenheid geven en het eventuele ongemak moeten gedogen.

**11.4** Het bepaalde in het derde lid van dit artikel geldt ook, indien verhuurder op grond van het burennrecht aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.

**11.5** Huurder kan ter zake het gelegenheid geven tot controle en inspectie en het gedogen van de in het derde en vierde lid van dit artikel bedoelde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de huurprijs vorderen. Huurder zal, indien noodzakelijk, eventueel met of zonder toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen op zijn kosten (tijdelijk) verwijderen.

## **12. Schade, aansprakelijkheid**

**12.1** Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, in- en uitstromend water en vorst.

**12.2** Huurder is verplicht wanneer in, op, of aan het gehuurde gebreken zijn geconstateerd en/of wanneer er schade dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en overige apparatuur, de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen. Wanneer er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder terstond de verhuurder in te lichten en voorts terstond alle passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade in of aan het gehuurde. Dit geldt eveneens voor het gebouw of complex waar het gehuurde deel van uitmaakt en de afzonderlijke ruimten daarvan met dien verstande dat huurder alleen dan maatregelen ter voorkoming en beperking van schade dient te nemen wanneer dat redelijkerwijs van hem te verwachten is. Indien huurder zijn meldingsplicht niet (tijdig) nakomt, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen en kan huurder geen rechten ontleen aan artikelen 7:205 t/m 211 BW.

**12.3** 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 wet en/of de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

**12.4** Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

**12.5** Verhuurder is tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had. Huurder draagt de bewijslast hiervan.

**12.6** Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) feitelijke stoornissen door derden.

**12.7** Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) derving van huurgenot en/of voor (de gevolgen van) zichtbare of onzichtbare schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van huurder, diens huisgenoten of derden door regen, storm, vorst, blikseminslag, inductie, ernstige sneeuwval, overstromingen, hittegolf, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, terreur, gewapende conflicten, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

**12.8** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken of andere oorzaken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen en voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.



### **13. Waarborgsom/bankgarantie**

**13.1** Huurder zal aan verhuurder de in de huurovereenkomst vermelde waarborgsom voldoen respectievelijk een bankgarantie doen stellen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn. Over de waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed. De bankgarantie dient te worden gesteld conform een door verhuurder ter beschikking gesteld model. De bankgarantie dient te allen tijde een looptijd te hebben tot ten minste drie maanden na afloop van de huurovereenkomst.

**13.2** Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen.

**13.3** Verhuurder verbindt zich het bedrag van de waarborgsom zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na beëindiging van de huurovereenkomst, aan huurder terug te betalen resp. de bankgarantie te retourneren, zo nodig na aftrek van hetgeen verhuurder nog van huurder te vorderen mocht hebben.

### **14. Betalingen**

**14.1** Huurder dient de huurprijs en de overige vergoedingen als vermeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst steeds door middel van een automatische betalingsopdracht en bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op de eerste dag van iedere maand te voldoen op de bankrekening van verhuurder als vermeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst. Bij niet betaling is huurder vanaf de tweede dag van de maand voor de betreffende termijn in verzuim.

**14.2** Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige korting, opschorting of verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening of opschorting (semi-)dwingendrechtelijk uit de wet voortvloeit.

**14.3** Huurder is niet gerechtigd de huurovereenkomst buitengerechtelijk al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk te ontbinden en/of zijn huurbetalingsverplichting al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk buitengerechtelijk ongedaan te maken.

**14.4** Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan zijn werkgever en/of uitkeringsinstellingen, zijn schuldhulpverleners, het Bureau Kredietregistratie te Tiel en zijn bewindvoerder om alle relevante gegevens met betrekking tot zijn financiële situatie op het eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder ter beschikking te stellen, indien huurder zijn betalingsverplichtingen jegens verhuurder ondanks sommatie niet nakomt.

**14.5** Bij huurachterstand is verhuurder in afwijking van het bepaalde in artikel 6:43 lid 1 BW gerechtigd om betalingen van huurder eerst toe te rekenen aan de gemaakte kosten en rente en vervolgens aan de oudst openstaande huurtermijnen ongeacht het door huurder of verhuurder aangegeven betalingskenmerk.

**14.6** Artikel 6:50 BW is niet van toepassing.

### **15. Verzuim**

**15.1** Huurder is, indien op de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst een termijn is gesteld, in verzuim door het enkele verloop van die termijn.

**15.2** Is op de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst geen termijn gesteld, dan is huurder in verzuim indien hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming is gegeven, tekort blijft komen in de nakoming van de betreffende verplichting.

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

**15.4** Verhuurder heeft, indien en zodra huurder in verzuim is, steeds het recht nakoming of ontbinding te verlangen, al dan niet met aanvullende en/of vervangende schadevergoeding, zonder dat daarvoor enige nadere ingebrekestelling vereist is.

**15.5** Alle redelijke buitengerechtelijke kosten (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) die verhuurder moet maken omdat huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn voor rekening van huurder. Onder redelijke buitengerechtelijke kosten worden verstaan de door verhuurder gemaakte advocaatkosten, deurwaarderskosten, kosten van een incassobureau of van een andere derde, te vermeerderen met de door verhuurder zelf gemaakte kosten. Voor de berekening van de buitengerechtelijke kosten is van toepassing de wettelijke staffel.

## **16. Beëindiging van de huur**

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

**16.2** Opzegging door huurder dient te geschieden met in achtneming van ten minste één kalendermaand.

**16.3** Indien huurder bij de opzegging een kortere termijn dan de in het vorige lid bedoelde termijn in acht heeft genomen, wordt de door de huurder gehanteerde termijn van rechtswege omgezet in de in dat lid bedoelde termijn, tenzij verhuurder schriftelijk instemt met de kortere termijn.

**16.4** 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 het gehuurde in gebruik heeft gehad tot ten hoogste zes maanden.

**16.5** Huurder is verplicht zich uit te schrijven uit de desbetreffende registers (van de overheid), zodra de overeenkomst is geëindigd en ervoor zorg te dragen dat zijn huisgenoten dat ook doen.

**16.6** 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 vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

**16.7** Indien huurder de huur in strijd met het eerste lid heeft opgezegd, maar deze opzegging door verhuurder schriftelijk wordt bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden.

**16.8** Een door huurder gedane huuropzegging is onherroepelijk en kan zonder toestemming van verhuurder niet worden ingetrokken.

## **17. Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

**17.1** 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 conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt, en door verhuurder aangebrachte veranderingen. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in lid 4 en volgende van dit artikel.

**17.2** Vóór en bij het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheden zullen inspectierapport(en) worden opgemaakt, waarin onder meer zal worden vastgelegd, welk onderhoud en welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede, zo mogelijk, de geschatte kosten van onderhoud en herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van de inspectierapport(en).

**17.3** Verhuurder zal huurder, uiterlijk binnen 4 weken na de eindoplevering, informeren over eventuele beschadigingen c.q. gebreken, welke ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn.

**17.4** Ten aanzien van door huurder met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen of door huurder van een voorgaande huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen, zullen bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels gelden:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of met toestemming van verhuurder zijn aangebracht maar niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7 leden 2 of 3 van deze Algemene Bepalingen en/of door verhuurder gestelde voorwaarden, door huurder voor zijn rekening ongedaan worden gemaakt;
- huurder is verplicht om voor eigen rekening en risico door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen dan wel de door een voorgaande huurder aangebrachte en door huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, tenzij verhuurder bij zijn toestemming tot het aanbrengen van deze veranderingen en/of toevoegingen schriftelijk heeft verklaard dat huurder deze bij het einde van de huur niet ongedaan behoeft te maken;
- huurder is verplicht om voor eigen rekening en risico veranderingen en toevoegingen die na een rechterlijke machtiging zijn aangebracht, ongedaan te maken;
- huurder zal door hem aangebrachte voorzieningen bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde achterlaten indien verhuurder dit bij het verlenen van schriftelijke toestemming heeft bedongen;
- huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door hem aangebrachte wijzigingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders overeen zijn gekomen.

**17.5** Huurder zal de door verwijdering van veranderingen en toevoegingen ontstane schade aan het gehuurde herstellen en de niet behangen wanden en plafonds in de originele kleur opleveren. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, dient deze onvervuild en behoorlijk, derhalve zonder kuilen en gaten, te worden opgeleverd.

**17.6** 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 reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Dit geldt onverminderd alle overige rechten die verhuurder jegens huurder heeft waaronder begrepen het recht op schadevergoeding.

**17.7** Huurder is aan verhuurder schadevergoeding wegens huurdering verschuldigd indien aan hem te wijten is dat er na het einde van de huurovereenkomst nog herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

**17.8** In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, verliest hij het bezit van deze zaken en wordt hij geacht hiervan afstand te hebben gedaan. De verhuurder is bevoegd vrij over deze zaken te beschikken en te kiezen of hij deze laat afvoeren, vernietigen of tijdelijk laat opslaan. Alle kosten van afvoer, vernietiging en/of opslag van de zaken en overige kosten en schade die verband houden met de zaken komen voor rekening van huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de zaken of tenietgaan daarvan.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

**17.9** Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van de dood van huurder en er melden zich

voor het einde van de tweede kalendermaand na de dood van huurder geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is verhuurder bevoegd alle zich in het gehuurde bevindende zaken te

verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van huurder. Mocht verhuurder zaken bewaren, dan zijn de kosten daarvan voor de erfgenamen van huurder.

## **18. Domiciliekeuze**

**18.1** Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, tenzij huurder het gehuurde heeft gehuurd ten behoeve van zijn werknemer. In dat geval worden alle mededelingen van verhuurder gedaan aan het adres van huurder als vermeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst.

**18.2** Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is resp. wanneer hij niet langer kantoor houdt op het adres als vermeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst, verhuurder terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.

**18.3** Voor het geval huurder zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder het gehuurde verlaat resp. niet langer kantoor houdt op het adres als vermeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst blijft resp. zal het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder (worden) aangemerkt.

## **19. Wet bescherming persoonsgegevens. Indexering bedragen**

**19.1** Huurder geeft, door ondertekening van de huurovereenkomst, toestemming aan verhuurder (en de eventueel door verhuurder aangestelde beheerder) om de persoonsgegevens van

huurder en de leden van zijn gezin in een bestand op te nemen en te verwerken.

**19.2** Huurder staat toe dat verhuurder beeld- en geluidsregistraties maakt van de gemeenschappelijk ruimten indien dat noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van verhuurder of voor andere zwaarwichtige belangen van verhuurder.

## **20. Slotbepalingen, geschillen**

**20.1** Alle in deze Algemene Bepalingen genoemde bedragen worden jaarlijks aangepast op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst, één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, een en ander met toepassing van de jaar-op-jaar methode.

**20.2** Indien de huurovereenkomst (mede) is opgemaakt in een andere dan de Nederlandse taal, zal de Nederlandse tekst tussen partijen bindend zijn en zal het geschil worden beoordeeld aan de hand van het toepasselijke Nederlandse recht.

**20.3** De Nederlandse rechter is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen tussen huurder en verhuurder.