

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden
2. Meer dan één huurder
3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
4. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten
5. De algemene verplichtingen van verhuurder
6. De verplichtingen van huurder
7. De herstellingen door huurder
8. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder
9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
10. De beëindiging van de huur
11. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder
13. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder
14. Belastingen en andere heffingen
15. Boete
16. Overige bepalingen

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

Artikel 1: Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1.

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.

1.2.

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Artikel 2: Meer dan één huurder

2.1.

Beide huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

Beide huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de totale huurprijs en servicekosten. Elke huurder is apart aansprakelijk voor de totale huurprijs en servicekosten en voor andere afspraken met de verhuurder die in de overeenkomst staan of in de wet.

2.3.

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

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging door beide huurders gebeuren, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de huurders.

Artikel 3: De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1.

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

3.2.

Vóór 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. Na ondertekening van de hiervoor bedoelde omschrijving is huurder verantwoordelijk voor onderhoud van eventuele overgenomen aard- en nagelvaste onderdelen van het gehuurde.

Artikel 4: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

verrekenend, 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 deze reden geen verrekening plaats.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behalve een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden aangepast met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin de verhuurder hiervoor een onderbouwing aan de huurder heeft overgelegd.

Het voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor water, gas, elektra en warmte met een individuele meter kan op verzoek van de huurder worden aangepast door de verhuurder, mits de huurder aannemelijk kan maken dat het nieuwe voorschotbedrag de werkelijke kosten benadert.

4.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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 tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

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

4.4.

Als niet tenminste 70% is bereikt, is huurder verder gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als:

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

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

Artikel 5: De algemene verplichtingen van verhuurder

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

Artikel 6: De verplichtingen van huurder

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Alleen na schriftelijke voorafgaande toestemming van de verhuurder kan het hiervoor genoemde tijdstip van betalen wijzigen. De huurder betaalt dan via automatische incasso op een door de verhuurder nader te bepalen datum.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

Huurder mag de betaling niet deels of helemaal stoppen zonder tussenkomst van een rechter of andere instantie.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

6.2.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals dat van een goed huurder wordt verwacht.

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken zoals dit is beschreven in de bestemming en zal dit niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, ontmoetingsruimtes, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Als de huurder in strijd handelt met (een onderdeel van) deze bepaling is huurder een direct opeisbare boete verschuldigd van €1.000,- en vervolgens een boete van €100,- per dag (prijspeil november 2018 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) dat de overtreding voortduurt met een maximum van €5000,-, onverminderd het recht van de verhuurder om naast de boete ontbinding van de overeenkomst, nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.

6.4.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Dit betekent dat de huurder gedurende een kalenderjaar of een aansluitende periode van 12 maanden minimaal zes maanden (183 dagen) het gehuurde feitelijk moet bewonen.

Als huurder een periode langer dan vier kalendermaanden aaneengesloten niet in het gehuurde verblijft, is hij verplicht de verhuurder dit vooraf schriftelijk te melden met vermelding van de naam en contactgegevens van de persoon die de zaken waarneemt.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

6.5.

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Dit geldt ook voor vakantieverhuur of verhuur of ingebruikgeving van korte duur.

Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder mag toestemming zonder opgave van reden weigeren en is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een eventueel door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt uitdrukkelijk niet voor volgende gevallen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2018 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst, nakoming en/of schadevergoeding.

6.6.

Als de verhuurder twijfelt of huurder het gehuurde feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

6.7.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

Als huurder zelf overlast ervaart dient hij deze klacht schriftelijk, met gemotiveerde omschrijving van de overlast, met naam en adres aan verhuurder te melden. Alleen dan neemt de verhuurder de klacht in behandeling. De huurder is verplicht medewerking te verlenen in het geval van overlast en/of conflictsituaties.

Als er bij de overlast andere instanties zijn betrokken, zoals de politie, justitie en hulpverleners. Dan heeft de verhuurder toestemming om bij deze instanties alle informatie over overlast(meldingen) op te vragen. U heeft de verhuurder toestemming gegeven door het ondertekenen van het huurcontract.

6.8.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Juist vanwege het commerciële karakter daarvan en vanwege de reële kans op overlast en gevaarzetting, levert overtreding van dit verbod voor huurder een toerekenbare tekortkoming op die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil november 2018 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,--, onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst, nakoming en/of schadevergoeding.

6.9.

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig in te richten en te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder tijdens en bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting en planten aan de gevel(s) (laat) verwijderen. Tevens is de huurder verplicht om de erfafscheidingen te onderhouden en zo nodig te vervangen, tenzij anders is overeengekomen.

6.10.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder verder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindergewagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.11.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.12.

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

Huurder dient er zelf zorg voor te dragen dat er voldoende doorstroming is van het water ter voorkoming van uitgroei van bijvoorbeeld de legionellabacterie. Dit betekent dat elk tappunt wekelijks gespoeld dient te worden. Als huurder langere tijd afwezig is dan dient huurder ervoor te

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

zorgen dat alle leidingen bij thuiskomst goed worden doorgespoeld.

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.

Huurder is verplicht tot het afsluiten 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 moet de huurder zich eerst tot zijn verzekering wenden.

6.13.

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 mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.14.

Als 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.

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

6.15.

De huurder registreert zich, volgens de regels van de plaatselijke overheid, als bewoner van het gehuurde in de bijgehouden registers van de plaatselijke overheid. De huurder zorgt ervoor dat alle leden die tot zijn huishouding

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

behoren, staan ingeschreven in hetzelfde register. Huurder is verplicht elke wijziging in de samenstelling van het huishouding schriftelijk te melden aan de verhuurder.

6.16.

Huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, bedreiging, stalking dan wel ander wangedrag leidt tot ontbinding of beëindiging van de huurovereenkomst.

Artikel 7: De herstellingen door huurder

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, in elk geval die als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen uit artikelen 7:217 jo artikel 7:240 BW.

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

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.

Artikel 8: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

8.1.

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

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

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.

Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als 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, plaats op werkdagen, dringende gevallen zijn daarin uitgezonderd.

Artikel 9: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

9.2.

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.

9.3.

Het is niet toegestaan, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder, een (schotel-) antenne en/of een camera op of aan het gehuurde te bevestigen. Als de huurder ondanks dit verbod een (schotel-) antenne of een camera op of aan de buitenzijde van het gehuurde heeft geplaatst zijn de kosten van verwijdering en herstel van het gehuurde voor rekening van de huurder.

9.4.

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

9.5.

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.

9.6.

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

verwijderen, als dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.7.

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

9.8.

Vornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 10: De beëindiging van de huur

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt schriftelijk. De opzegtermijn gaat in vanaf de dag waarop de verhuurder de opzegging heeft ontvangen.

10.2.

Opzegging door huurder kan gebeuren 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 minimaal één maand aan te houden.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder gebeurt met een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot maximaal zes maanden.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

10.4.

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

10.5.

Huurder is verplicht aan belangstellenden de gelegenheid te geven tot bezichtiging, als de huur is opgezegd en de verhuurder tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.

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

11.1.

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 zoals de huurder het gehuurde heeft geaccepteerd. Behalve als 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.

11.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde in-specteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid ofwel 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, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.

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

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- c. 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;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4.

Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken 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. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5.

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

Dit is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, op voorwaarde dat deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is gemeld.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

Artikel 12: De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is verantwoordelijk voor alle gedragingen en schade die zijn aangebracht van zijn of haar bezoek.

12.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of zijn huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder volgens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 13: Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

13.1.

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

13.2.

Als één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- (exclusief BTW) verschuldigd zal zijn.

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

Artikel 14: Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

Als de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 15: Boete

Als huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Als er een specifieke boete staat geschreven voor een artikel, dan is alleen deze boete van toepassing. De algemene boete is dan niet van toepassing.

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

Artikel 16: Overige bepalingen

16.1.

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

huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2018

16.2.

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik op te volgen. Daarnaast is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

16.3.

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Verder dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

16.4.

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