

Algemene Huurvoorwaarden

huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte



de Alliantie

De Algemene Huurvoorwaarden voor huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte zijn door Stichting de Alliantie vastgesteld op 5 november 2004 en gelden vanaf 1 januari 2005.

Artikel 1 Enige begrippen in deze voorwaarden

In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

1.1.

Verhuurder: Stichting de Alliantie, statutair gevestigd te Hilversum. Onder de Alliantie wordt tevens begrepen de werkmaatschappij van de Alliantie.

1.2.

Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende onzelfstandige woonruimte heeft gesloten.

1.3.

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.4.

Het gehuurde: de gehuurde woonruimte, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.

1.5.

Gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals keuken, badkamer, hallen, trappenhuisen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.

1.6.

Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 3

Vervallen

Artikel 4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

4.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

4.2.

Bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst wordt in een rapport een beschrijving opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurder als huurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar.

4.3.

Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens eventuele op de beschrijving vermelde gebreken.

Artikel 5 De levering van zaken en diensten door verhuurder

5.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor zaken en diensten in verband met de bewoning.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichte zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Huurder betaalt tevens de door leegstand gederfde servicekosten, voorzover wettelijk toegestaan. Deze worden door verhuurder jaarlijks vastgesteld en in het overzicht opgenomen.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds, voor een verzekering, of voor een abonnement. Met betrekking tot deze fondsen, verzekeringen en/of abonnementen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de jaarlijkse eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

Wel zal verhuurder inzage geven in de hoogte van de fondsen.

5.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

5.3.

Indien verhuurder één of meer van de in dit artikel bedoelde zaken en diensten wil wijzigen (veranderen, uitbreiden of verminderen), is huurder daaraan gebonden indien:

- a. tenminste 70% van de huurders in het complex, of een gedeelte van een complex, met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde wijziging uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
- c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de wijziging zodanig is, dat van hem in redelijk-

heid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden van de wijziging af te zien, èn

- d. verhuurder tijdig huurder en (indien aanwezig) de huurdersorganisatie in het betreffende complex daarover heeft geïnformeerd en met huurder respectievelijk die huurdersorganisatie heeft overlegd.

5.4.

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

5.5.

Indien huurder één of meer van de in dit artikel bedoelde zaken en diensten wil wijzigen, verklaart verhuurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits:

- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte van een complex, met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, èn
- b. de voorgestelde wijziging uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, èn
- c. het belang van huurder bij het realiseren van de wijziging zodanig is, dat van verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevergd kan worden aan de wijziging mee te werken.

5.6.

In de gevallen bedoeld in het vierde en vijfde lid van dit artikel is huurder tevens gebonden aan de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en met de verhoging van het maandelijks voor-schotbedrag, voorzover 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.

Voor rekening van de huurder komen voorts de beheer- en administratiekosten die de verhuurder maakt voor de administratie en afrekening van de hier bedoelde zaken en diensten, voorzover de toerekening van deze kosten in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van verhuurder

6.1.

Verhuurder is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

6.2.

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

6.3.

Indien verhuurder, ter nakoming van zijn verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot-onderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder, en/of de huurdersorganisatie van het betreffende complex, daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk die huurdersorganisatie overleggen.

Artikel 7 De algemene verplichtingen van huurder

7.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incassomachtiging tenzij een andere betalingswijze is afgesproken.

Indien een andere betalingswijze wordt afgesproken, of de incassomachtiging wordt ingetrokken of om enigerlei reden betaling op grond van de incassomachtiging niet plaatsvindt, wordt het totaal verschuldigde door huurder uiterlijk op de eerste van de maand voldaan, door storting / overschrijving op het rekeningnummer van verhuurder.

Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is hierover wettelijke rente verschuldigd.

7.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval verhuurder in verzuim is bij het herstel van gebreken zoals bedoeld in artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

7.3.

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

Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:

- a. aan omwonenden geen overlast of hinder veroorzaakt. Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast wordt onder meer verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, in of nabij het gehuurde, (huis)dieren die overlast veroorzaken;
- b. de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- c. de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, gevaarlijke- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- d. gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, geen poorten of andere obstakels plaatst en de achterpaden uitsluitend als voetpad gebruikt;
- e. recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
- f. niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken in geen enkele hoeveelheid, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
- g. niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooien;

een en ander behoudens voorafgaande toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.

Verhuurder is gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder.

7.4.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Hij zal het gehuurde voldoende meubileren en stofferen ter voorkoming van geluidsoverlast.

7.5.

Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het "in gebruik geven aan derden" wordt in de ruimste zin des woords gelijk gesteld aan onderverhuur.

7.6.

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. Indien huurder 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 17.2. van deze voorwaarden.

7.7.

Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de 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 aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.

7.8.

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 en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, evenals gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

7.9.

Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden zal huurder verhuurder, voorzover daartoe dringende gronden bestaan, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt

mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

7.10.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen.

7.11.

Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

7.12.

Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen, of worden de aanslagen of vorderingen op naam van de verhuurder gesteld:

- a. de onroerende zaakbelasting, afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voorzover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet; een en ander voor zover de bovengenoemde kosten voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde.

Artikel 8 De herstellingen door huurder

8.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals weergegeven in de geldende bijlage Huurdersonderhoud die deel uitmaakt van de overeenkomst.

8.2.

Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.

8.3.

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 9 Het onderhoud en uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

9.1.

Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.

9.2.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van verminderd huurgenot vanwege het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.

9.3.

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

Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

10.1.

Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde afzonderlijk, aan het complex of aan de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze te zullen toestaan.

Verhuurder zal huurder en/of de huurdersorganisatie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde en met huurder respectievelijk die huurdersorganisatie daarover overleggen.

10.2.

Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder aan het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, veranderingen of toevoegingen wenst aan te brengen, zal verhuurder huurder hiertoe een voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed een redelijk voorstel te zijn, indien:

- a. tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte van het complex, met de voorgestelde verandering of toevoegingen heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde verandering of toevoegingen uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan of redelijkerwijs dient te worden aangebracht, en
- c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van hem in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevegd kan worden daarvan af te zien, en
- d. verhuurder tijdig huurder en/of de huurdersorganisatie/huurdersvertegenwoordiging in het betreffende complex heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering of toevoegingen en met die huurdersorganisatie/huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd.

10.3.

De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

10.4.

In de gevallen, zoals genoemd in het eerste en tweede lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze veranderingen of toevoegingen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

Artikel 11 Het zelf aanbrengen van voorzieningen door huurder

11.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder opleveren, of de belangen van verhuurder of derden schaden. Huurder is in dat geval gehouden de veranderingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen.

Veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde, alsmede veranderingen aan de gemeenschappelijke ruimten, mogen alleen met schriftelijke toestemming van verhuurder worden aangebracht.

11.2.

De aangebrachte veranderingen dienen voorts te voldoen aan de wettelijke bouw-, veiligheids- en milieuvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven. Indien in verband met de aangebrachte verandering een hogere premie van brand-, aansprakelijkheids-, of opstalverzekering aan verhuurder in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere aan verhuurder vergoeden.

Alle veranderingen die in strijd met de wettelijke voorschriften, voorschriften van nutsbedrijven of voorschriften van de verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder, dan wel ten genoegen van verhuurder in overeenstemming worden gebracht met de (wettelijke) voorschriften.

11.3.

Verhuurder behoudt zich ten aanzien van de door huurder aangebrachte veranderingen het recht voor om te bedingen dat deze bij het einde van de huurovereenkomst weer ongedaan worden gemaakt, indien:

- de veranderingen niet voldoen aan het eerste en tweede lid van dit artikel bepaalde;
- de verhuurbaarheid in algemene zin of de verhuurbaarheid aan de beoogde doelgroep wordt geschaad;
- waardedaling van het gehuurde optreedt;
- de onderhouds- of vervangingskosten voor de veranderingen en voorzieningen voor verhuurder bovenmatig stijgen;
- de veranderingen niet deugdelijk zijn aangebracht, of niet deugdelijk door huurder zijn onderhouden.

11.4.

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

11.5.

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

11.6.

Verhuurder kan bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekken voor veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht.

11.7.

Verhuurder kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.

Artikel 12 De beëindiging van de huur

12.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaarders-exploit.

12.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits dit een werkdag is. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

12.3.

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

12.4.

Verhuurder en huurder kunnen voorts de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

Artikel 13 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

13.1.

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving aan het begin van de huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake

is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt en behoudens door verhuurder aangebrachte veranderingen. Ten aanzien van de in het gehuurde door huurder aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

13.2.

Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel door verhuurder. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het rapport.

13.3.

Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11 lid 1, 2 en 3 door huurder ongedaan gemaakt worden;
- b. huurder is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, waarvan verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren;
- c. het bepaalde onder b. is alleen van toepassing indien de veranderingen en toevoegingen zijn aangebracht met inachtneming van de voorschriften, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1, 2 en 3;
- d. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.

13.4.

Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ont-ruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

13.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergela-ten, 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.

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.

Artikel 14 De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

14.1.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens 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.

14.2.

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

Huurder is 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.

Artikel 15 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

15.1.

Indien 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 buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

15.2.

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

Artikel 16 Overige bepalingen

16.1.

Indien een bepaling uit de overeenkomst of Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan geldt dit uitsluitend voor deze bepaling. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt als overeengekomen een andere bepaling die op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

16.3.

Verhuurder is verplicht om huurder zo spoedig mogelijk in het bezit te stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik. Verhuurder is voorts verplicht om, voorzover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften in strijd met de huurovereenkomst.

16.4.

Wijzigingen op deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 17 Boetebeding

17.1.

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2004, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

17.2.

Indien huurder het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder onderverhuurt, dan wel in gebruik geeft aan derden, verbeurt hij jegens verhuurder, naast het in lid 1 bepaalde, een boete van vijfmaal de maandhuur die huurder aan verhuurder verschuldigd is.

Artikel 18 Beperkt coöptatierecht

18.1.

Wanneer in het pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt een kamer door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomt, stelt de verhuurder de andere zittende huurder(s) daarvan in kennis.

18.2.

Tot uiterlijk 15 dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst van de vertrekkende huurder heeft (hebben) de andere zittende huurder(s) van het pand het recht een kandidaat-huurder voor te dragen. De voordracht dient door meer dan de helft van de zittende huurders te worden ondertekend.

18.3.

De door de zittende huurder(s) voorgedragen kandidaat wordt door de verhuurder geaccepteerd als huurder tenzij er zwaarwegende redenen zijn de kandidaat af te wijzen. Van zwaarwegende redenen is in ieder geval sprake indien de kandidaat vanuit een financieel oogpunt onvoldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke nakoming van huurovereenkomst. Verhuurder zal haar beslissing tot afwijzing van de kandidaat-huurder onder opgave van reden(en) aan de zittende huurder(s) meedelen.

18.4.

Indien de voorgedragen kandidaat-huurder door de verhuurder wordt afgewezen, of indien meer dan de helft van de zittende huurders niet binnen de in artikel 18 lid 2 genoemde termijn een voordracht heeft gedaan, wijst de verhuurder de kamer toe aan een door haar gekozen kandidaat.

18.5.

De huurdering als gevolg van leegstand komt gedurende de eerste maand na de datum van huurbeëindiging voor rekening van de overige huurders. Gedurende de daarop volgende maand komt deze huurdering voor rekening van verhuurder. Indien er na afloop van deze periode nog geen huurder voor de kamer is gevonden dan herleeft gedurende een maand het voordrachtsrecht voor de zittende huurders en komt de huurdering in die periode weer voor rekening van de overige huurders. Deze cyclus waarbij de huurdering wisselend de ene maand voor rekening is van de overige huurders en de andere maand voor rekening is van de verhuurder, wordt gehanteerd tot het ogenblik waarop het gehuurde weer is verhuurd.

18.6.

Een huurder kan tegelijkertijd maximaal 2 huurovereenkomsten afgesloten hebben voor een kamer in hetzelfde pand dat bestemd is voor gemeenschappelijke verhuur.



| www.de-alliantie.nl

