

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST IHAR

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.

1.2 Huurder en verhuurder worden uitdrukkelijk gewezen op de werking van de toetsingsbepaling als omschreven in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek en de aldaar genoemde termijnen.

1.3 Wijzigingen van de huurovereenkomst en/of deze algemene bepalingen kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.4 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 kunnen zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

2. Ter beschikking stelling en aanvaarding

2.1 Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum in goede staat van onderhoud en zonder aan verhuurder bekende gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

2.2 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 overeengekomen aanvangstermijn en huurtermijnen, schuiven op tot de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld. Huurder heeft geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding, tenzij de te late ter beschikkingstelling het gevolg is van opzet, schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder.

2.3 Bij aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder aan huurder overhandigen:

- a. 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. meertalige gebruiksaanwijzingen voor de aanwezige apparatuur, indien verkrijgbaar;
- f. huisregels van de vereniging van eigenaren in de Engelse taal.

2.4 Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich de in 2.3 genoemde inventarislijst en het opnamerapport met beschrijving van het gehuurde, voorzien van op- en aanmerkingen, te dateren en voor akkoord te tekenen.

2.5 Huurder zal verhuurder, uiterlijk binnen drie weken na het feitelijk betrekken van het gehuurde, informeren over eventuele beschadigingen c.q. gebreken, welke ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn. Verhuurder verbindt zich de alsdan benodigde reparaties zonder uitstel en binnen

redelijke termijn uit te voeren.

2.6 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel bedoelde inventarislijst en het opnamerapport met beschrijving van het gehuurde, eventueel aangevuld met de uit het bepaalde in 2.4 bedoelde op- en aanmerkingen. De inventarislijst en het opnamerapport maken deel uit van de huurovereenkomst.

2.7 Huurder is vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst verantwoordelijk voor het gehuurde of, indien de sleutels van het gehuurde in afwijking van artikel 5.4 van de huurovereenkomst, op een eerder tijdstip aan huurder ter beschikking zijn gesteld, vanaf het tijdstip dat huurder de sleutels heeft ontvangen.

3. Bestemming en gebruik

3.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en het gehuurde gedurende de huurtijd daadwerkelijk zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder zal eventueel bestaande zakelijke rechten respecteren voor zover deze hem niet wezenlijk benadelen en van overheidswege en/of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen in acht nemen.

3.2 Huurder zal ervoor zorgdragen dat omwonenden geen overlast of hinder ondervinden, veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich in het gehuurde bevinden en voor wie huurder verantwoordelijk is.

3.3 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).

3.4 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 gebruiken met inachtneming van die regels.

4 Hoofdelijkheid, medehuur

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.

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

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

5. Verboden, toestemming verhuurder

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

- andere personen bij zich te doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren
- het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik te geven;
- aan het gehuurde een andere bestemming te geven; d. 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);
- de (indien van toepassing) in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering te wijzigen, vervangen en/of buiten het gehuurde te brengen;
- in het gehuurde huisdieren te houden.

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

5.3 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in 5.1 verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt. De boete is gelijk aan tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van €50,00 per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

6. Onderhoudsverplichting huurder. Kosten 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.

6.2 Onder kleine herstellingen worden verstaan:

- de herstellingen die bij normaal gebruik door een huurder gewoonlijk nu en dan moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf aan de woonruimte kunnen en mogen worden uitgevoerd, die geen specialistische kennis vereisen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd, die op voor huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijke en gangbaar materiaal en gereedschap kunnen worden verricht, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van huurder;
- alle herstellingen die ingevolge een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 7:240 BW als kleine herstelling worden aangemerkt.

6.3 De kosten van alle van overheidswege opgelegde belastingen, die verband houden met het gebruik van het gehuurde, komen voor rekening van huurder, ook als de kosten bij verhuurder in rekening worden gebracht.

6.4 De kosten van het gebruik van water, gas, elektriciteit 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.

6.5 De kosten voor aansluiting en abonnement van telefoon, televisie, radio en overige

communicatiemiddelen, zijn voor rekening van huurder.

6.6 De kosten van bestrijding van ongedierte zijn voor rekening van huurder.

6.7 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 totale huurprijs zijn inbegrepen.

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

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

7. Onderhoudsverplichting verhuurder. Kosten 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.

7.2 Het bepaalde in lid 1 geldt niet ten aanzien van:

- a. kleine herstellingen als bedoeld in 6.1 en 6.2 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.

7.3 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 mededeling te doen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

7.4 De servicekosten en, indien van toepassing, het voorschot centrale verwarming, van de vereniging van eigenaren, zijn voor rekening van verhuurder.

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

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

8. Controle, inspectie, bezichtiging. Gedoogplicht huurder

8.1 Huurder zal verhuurder, alsmede personen die door verhuurder met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast, na legitimatie hunnerzijds, op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden voor het bezichtigen van het gehuurde bij voorgenomen wederverhuur of verkoop, het uitvoeren van controles en inspecties (waaronder begrepen het opnemen van meterstanden, het uitvoeren van herstelwerkzaamheden en dergelijke).

8.2 Onvoorziene 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.

8.3 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.

8.4 Het in 8.3 bepaalde geldt ook, indien verhuurder op grond van het burendrecht aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.

8.5 Huurder kan ter zake het gelegenheid geven tot controle en inspectie en het gedogen van de in 8.3 en 8.4 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 (tijdelijk) verwijderen.

9. Schade, aansprakelijkheid

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

9.2 Huurder is voorts aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door personen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.

9.3 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten.

9.4 Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.

9.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen, voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of voor gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of behoorde te kennen.

9.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

10. Waarborgsom/bankgarantie

10.1 Huurder zal aan verhuurder de in 1.6 van de huurovereenkomst genoemde waarborgsom voldoen resp. 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.

10.2 Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige

betalingsverplichtingen.

10.3 Verhuurder verbindt zich het bedrag van de waarborgsom zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen

twee maanden na beëindiging van de huurovereenkomst, aan huurder terug te betalen resp. de bankgarantie te retourneren, zo nodig na aftrek van hetgeen verhuurder alsnog nog van huurder te vorderen mocht hebben.

11 Betalingen

11.1 Huurder dient de huurprijs en de overige vergoedingen als bedoeld in 1.6 van de huurovereenkomst

steeds door middel van een automatisch betalingsopdracht en bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op de eerste dag van iedere maand te voldoen op de bankrekening van verhuurder als genoemd in 1.1 van de huurovereenkomst.

11.2 Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige korting of verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.

12. Verzuim

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1,5% rente per maand 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.

12.4 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 schade vergoeding, zonder dat daarvoor enige nadere ingebrekestelling vereist is.

12.5 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 de verhuurder zelf gemaakte kosten. Deze kosten worden gesteld op ten minste €250,00 per gebeurtenis of, indien de verplichting waarmee huurder in verzuim is de betaling van een geldsom betreft, 15% van de opeisbaar verschuldigde geldsom met een minimum van € 250,00.

13. Inspectie bij einde huur

13.1 Voor of bij het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde en de zich daarin bevindende inventaris inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende (herstel-) werkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Huurder dient hiervoor tijdig een afspraak met verhuurder te maken.

13.2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

13.3 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst geen medewerking verleent aan het opmaken van een inspectierapport, geldt het inspectierapport van verhuurder als bindend tussen partijen.

13.4 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

13.5 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

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

14. Teruggave bij einde huur

14.1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, geheel ontruimd, schoon en onder overhandiging van de sleutels aan verhuurder teruggeven. Huurder/bewoner is verplicht zich uit te schrijven als de overeenkomst is beëindigd.

14.2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde inventarislijst en de beschrijving van het gehuurde, blijkt dat:

- a. huurder zijn verplichting tot het uitvoeren van kleine herstellingen als bedoeld in 6.1 en 6.2 is nagekomen;
- b. huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 9 aansprakelijk is, heeft hersteld;
- c. door huurder, met toestemming van verhuurder aangebrachte, veranderingen en toevoegingen, in goede staat van onderhoud verkeren;
- d. door huurder, zonder toestemming van verhuurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen dan wel veranderingen en toevoegingen ter zake waarvan verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming als bedoeld in 5.2 de ongedaanmaking heeft bedongen, door huurder ongedaan zijn gemaakt.

14.3 Indien het gehuurde door huurder niet schoon is teruggeven, heeft verhuurder het recht de schoonmaakkosten bij huurder in rekening te brengen aan de hand van de offerte van een erkend schoonmaakbedrijf. Voorts heeft verhuurder het recht om, indien huurder al dan niet met toestemming van verhuurder huisdieren in het gehuurde heeft gehouden, het gehuurde voor rekening van huurder door reinigingsbedrijf te (doen) ontsmetten.

14.4 Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op

kosten van huurder te verwijderen.

14.5 Huurder is aan verhuurder schadevergoeding wegens huurderving verschuldigd indien aan hem te wijten is dat er na beëindiging van de huurovereenkomst nog herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Die schadevergoeding wordt per dag berekend en stemt overeen met de prijs van het gehuurde. Voor de berekening van die schadevergoeding wordt een maand op 30 dagen gesteld.

15. Domiciliekeuze

15.1 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.

15.2 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, verhuurder terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.

15.3 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 blijft resp. zal het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder (worden) aangemerkt.

16. Wet bescherming persoonsgegevens. Indexering bedragen

16.1 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.

16.2 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, een en ander met toepassing van de jaar-op-jaar methode.

17. Geschillen

17.1 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.

17.2 De Nederlandse rechter is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van de in 17.1 bedoelde geschillen.