

Algemene Huurvoorwaarden

Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte
(algemene huurvoorwaarden Stichting Mitros 2015)

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

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.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 Elk van de huurders, en indien van toepassing medehuurders, is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere (mede)huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 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. Indien 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 servicekosten verschuldigd.

- 2.4 Om de overeenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

- 2.5 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens een huurder, ontslaat nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders of aan medehuurder(s) van de huurder(s), verhuurder ook van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

- 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 (de aanvangsstaat) opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3 Huurder verklaart de woning te aanvaarden overeenkomstig de aanvangsstaat.

Huurprijs en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

4.1 Huurder voldoet de te betalen huurprijs en servicekosten in zijn geheel, bij vooruitbetaling, maandelijks vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Als huurder niet tijdig aan die betalingsverplichtingen voldoet, dan is hij vanaf de eerste dag van de betreffende maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

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. Administratiekosten worden conform de wettelijke regels in rekening gebracht.

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

4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, worden aangepast op grond van overheidsvoorschriften, op basis van werkelijk gemaakte kosten of op basis van indexering. De huurder is dan het gewijzigde voorschotbedrag verschuldigd.

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, indien 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 omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1 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.

- 5.2 Onverminderd de gevolgen van niet nakoming van de verplichting van artikel 7:206 BW is de verhuurder 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 de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

Gebruik en bewoning

- 6.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.2 Huurder is verplicht het gehuurde zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen een maand na de huuringangsdatum daadwerkelijk in gebruik te nemen, deze te stofferen en meubileren en vervolgens zo te houden. In een appartement of flat dient zodanige vloerbedekking aanwezig te zijn dat er voldoende geluiddemping is; verhuurder is bevoegd daarover aanwijzingen te geven die door huurder moeten worden opgevolgd.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

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

- 6.4 Huurder sluit het gehuurde, binnen 5 werkdagen, aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) en houdt het gehuurde daarop aangesloten, tenzij verhuurder daar zorg voor draagt.
- 6.5 Onder goed huurderschap wordt onder andere verstaan dat huurder niet rookt in de algemene binnenruimten, huurder zelf een inboedelverzekering afsluit en huurder niet bbq-ed in een portiek of op het balkon. Daarnaast is het huurder verboden om een camera op te hangen waardoor de privacy van omwonenden wordt geschaad. Ook mag huurder geen beddengoed, wasgoed, tapijten en dergelijke aan de buitenzijde van het gestapelde gebouw, anders dan binnen het balkon, kloppen of uithangen.

Onderhuur

- 6.6 Huurder zal het gehuurde gedurende de huur feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, of het vermoeden daartoe bestaat, 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 Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of 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. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, welk gedeelte van de woning in onderhuur wordt gegeven, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Huurder is bij onderhuur verantwoordelijk voor het gedrag van de onderhuurder/gebruiker.

In geval van schriftelijke toestemming voor gehele of gedeeltelijke onderverhuur mag de onderhuurprijs, in ieder geval, naar rato van het gehuurde vloeroppervlak nooit hoger zijn dan de door huurder aan verhuurder betaalde huurprijs. In geval van overtreding daarvan moeten de gerealiseerde onderhuurinkomsten, voor zover deze naar rato hoger zijn dan de door huurder aan verhuurder betaalde huurprijs, aan verhuurder worden afgedragen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.000,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000,-.

Dit is een dermate ernstige tekortkoming dat verhuurder de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn zal (laten) beëindigen.

6.8 Als verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan daarop gericht onderzoek van verhuurder.

Overlast

6.9 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.

6.10 Het is huurder niet toegestaan om wapens, explosieven of gevaarlijke stoffen, of grote hoeveelheden (gevaarlijk) vuurwerk, in het gehuurde te houden.

6.11 Wangedrag van huurder jegens verhuurder, medewerkers van verhuurder of door verhuurder ingeschakelde derden, zoals fysiek geweld tegen personen of goederen of agressie/intimidatie/bedreiging jegens deze personen wordt niet getolereerd. Verhuurder zal in dat geval naar gelang de ernst van de overtreding passende maatregelen nemen, waaronder is begrepen de mogelijkheid om de huurovereenkomst te (laten) beëindigen op de kortst mogelijke termijn.

Hennep

6.12 Het is huurder niet toegestaan in of in de directe nabijheid van het gehuurde hard- of softdrugs te doen of laten kweken/vervaardigen, drogen of knippen of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te (doen of laten) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Elke schade ontstaan als gevolg van genoemde activiteiten, zal door verhuurder op huurder worden verhaald. Daarnaast is huurder bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 3.500,- Dit is een dermate ernstige tekortkoming dat verhuurder de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn zal (laten) beëindigen.

Schade

6.13 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. 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.

Buitenruimte (waaronder tuin, balkon en terras)

6.14 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar algemene maatstaven- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Bij plaatsing en onderhoud van erfafscheidingen, overige beplanting en schuttingen moet de terzake geldende regelgeving (waaronder lokale regelgeving), in acht worden genomen.

6.15 Lijden derden schade door de aanwezigheid van een door huurder geplante boom, heester of andere beplanting, dan vrijwaart huurder verhuurder voor aanspraken van deze derden. Verhuurder brengt alle daarmee gepaard gaande kosten bij de huurder in rekening.

6.16 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.

6.17 De gangen, waaronder brandgangen, en algemene ruimten zijn niet bedoeld om te worden gebruikt als opslag e.d.. Het stallen van bijvoorbeeld rijwielen, huisraad, vuilnis etc. is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan. Deze ruimten zijn bedoeld als verkeersruimte en de noodzakelijke vrije doorgang dient, o.a. in het kader van de brandveiligheid, gewaarborgd te zijn. Ook gemeenschappelijke (fietsen)bergingen mogen niet gebruikt worden voor opslag van huisraad.

Indien huurder in strijd handelt met het hiervoor in dit artikel bepaalde, dan is verhuurder gerechtigd, na aanschrijving van de huurder, spullen uit deze ruimten op kosten van de huurder te verwijderen en te vernietigen. Indien de huurder niet traceerbaar is, na inspanning door Mitros, worden deze kosten door de huurders van het complex gezamenlijk gedragen. De huurder dient de brandgangen, die tot het gehuurde behoren, schoon te houden van onkruid.

Toelating tot het gehuurde

- 6.18 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze huurovereenkomst en 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. Verhuurder zal zich bij deze bezoeken steeds legitimeren.
- 6.19 Indien omwonenden of verhuurder voor het (laten)verrichten van schoonmaak- of herstelwerkzaamheden aan omliggende woningen gebruik moeten maken van de tuin van de huurder, of andere bestanddelen van het gehuurde, is huurder verplicht - na behoorlijke kennisgeving - hieraan medewerking te verlenen.

Mededelingen

- 6.20 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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.
- 6.21 Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder (huurdersondhoud)

Artikel 7

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals genoemd in het besluit kleine herstellingen. Voor rekening van huurder komt ook het onderhoud van zelf aangebrachte voorzieningen, ongeacht of huurder deze zelf heeft aangebracht of heeft overgenomen van de voorgaande huurder. Daarnaast is huurder verplicht tot het verhelpen van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder aansprakelijk is.
- 7.2 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.
- 7.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Werkzaamheden aan het gehuurde door verhuurder

Artikel 8

- 8.1 Indien verhuurder werkzaamheden in, aan of nabij het gehuurde wenst uit te voeren zal huurder verhuurder daartoe de gelegenheid geven. Onder werkzaamheden vallen niet alleen reparaties, preventief onderhoud en (kadastrale)splitsingswerkzaamheden, maar ook verbeteringen of renovaties die de verhuurder wil aanbrengen c.q. uitvoeren.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs, schadevergoeding of ontbinding als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder. Indien huurder niet conform zijn verplichting mee-

werkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden brengt verhuurder alle daarmee gepaard gaande kosten (zoals onder andere kosten in vertraging van de uitvoering en kosten van de rechtsgang) bij huurder in rekening.

- 8.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent 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 evenwel uitgezonderd.
- 8.5 Het gebruik van andere materialen door de verhuurder bij onderhoud of vervanging wordt niet gezien als een verandering van het gehuurde.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 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 indien het gaat

om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen, heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

De door de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen dienen bij vertrek ongedaan gemaakt te worden, tenzij de verhuurder bij de toestemming heeft aangegeven dat de betreffende verandering of toevoeging mag of moet blijven zitten aan het einde van de huur.

- 9.2 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden en/of lasten verbinden, dan wel toestemming weigeren, om redenen die onder meer betrekking hebben op:
- de verhuurbaarheid van het gehuurde;
 - de aard en de kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde;
 - het voldoen aan (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - het voorkomen van gevaar, of overlast en/of hinder voor derden;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - het voorkomen van waardedaling van het gehuurde.
- 9.3 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.
- 9.4 Verhuurder is ter zake van geoorloofde veranderingen geen andere vergoeding verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel nadrukkelijk heeft verbonden.

- 9.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door of namens huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door of namens huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 9.6 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.
- 9.7 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.8 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1 Opzegging door de verhuurder van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. De huurder kan de huurovereenkomst ook opzeggen via e-mail of een webformulier.
- 10.2 Beëindiging van de huurovereenkomst door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

- 10.3 Huurder is verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.
- 10.4 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 ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad tot ten hoogste zes maanden.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 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, 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. 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 inspecteren (vóórinspectie). Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, stelt verhuurder een opleverstaat op, waarin zij vastlegt 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 de opleverstaat.

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

- 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, wanneer 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 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan (eindinspectie), 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.

Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

In sommige gevallen kan vanwege omstandigheden een voorinspectie als bedoeld in lid 2 niet plaatsvinden, bijvoorbeeld indien de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang wordt beëindigd. In dat geval blijft de verplichting van huurder om het gehuurde conform de aanvangsstaat op te leveren in stand en zal verhuurder de noodzakelijke kosten om het gehuurde weer in deze staat terug te brengen op huurder verhalen.

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. 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.

11.6 Bij een gedwongen ontruiming plaatst verhuurder alle zich eventueel nog in en om het gehuurde bevindende roerende zaken op de openbare weg, dan wel beslist verhuurder dat deze zaken voor rekening van de huurder worden opgeslagen. Verhuurder en de door haar met de tenuitvoerlegging van de rechterlijke uitspraak belaste gerechtsdeurwaarder sluiten iedere aansprakelijkheid voor beschadiging, vermissing en/of diefstal van deze roerende zaken uit.

11.7 Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na het einde van de maand van overlijden geen erfgenamen bij verhuurder die de erfenis onvoorwaardelijk aanvaarden, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

11.8 De kosten die verhuurder moet maken, bij een huuropzegging, om de meterstanden op te nemen zijn voor rekening van de vertrekkende huurder. Deze kosten worden in de eindnota verwerkt.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder **Artikel 12**

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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

12.2 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.

12.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuw-

val, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

12.4 Verhuurder is 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.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1 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.

13.2 Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de 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,- 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,-.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

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, precario rechten, 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 aan slagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

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

Boete


Artikel 15

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (niveau november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 5.000,- onverminderd de verplichting van huurder 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.

Overige bepalingen

Artikel 16

- 16.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. 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 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, het en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hieronder valt ook het huishoudelijke reglement. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder brengt deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder.



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

Aldus vastgesteld door Stichting Mitros, na het uitbrengen van advies door Huurdersnetwerk Mitros. Oktober 2015

