

algemene huurvoorwaarden



lef**ie**r

wonen met karakter

algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

aldus vastgesteld op 7 oktober 2014

artikel 1

toepassingsbereik van deze voorwaarden Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin staat dat zij van toepassing zijn. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, dan gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

artikel 2

- meer dan één huurder**
- 2.1 De huurders die in de aanhef van de overeenkomst zijn genoemd, 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 is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
 - 2.3 De huurprijs en de bijkomende (service)kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurders gezamenlijk.
 - 2.4 Als de overeenkomst met één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en (service)kosten verschuldigd.
 - 2.5 Willen meerdere huurders de overeenkomst beëindigen, dan moet de opzegging door al deze huurders worden ondertekend. Voor de huurders die de overeenkomst niet beëindigen, blijft deze ongewijzigd. Als verhuurder de huur wenst te beëindigen, dan moet hij de huur opzeggen aan elk van de huurders.

artikel 3

- terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**
- 3.1 Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking tenzij dit geen werkdag is. In dat geval wordt het gehuurde de eerstvolgende werkdag ter beschikking gesteld.
 - 3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst kan een beschrijving/opnamestaat van het gehuurde zijn opgemaakt. Bij een opnamestaat ontvangen huurder en verhuurder een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
 - 3.3 Als in het gehuurde blokverwarming is, dan verstrekt verhuurder bij aanvang van de overeenkomst de bijbehorende leveringsvoorwaarden aan huurder.

artikel 4

- (wijziging van) servicekosten**
- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten worden dan door verhuurder met huurder verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Voor deze fondsen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt dus geen verrekening plaats.
 - 4.2 Het afgesproken maandelijks voorschotbedrag kan niet eerder worden aangepast dan met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het in artikel 4.1 bedoelde overzicht is verstrekt. Een uitzondering daarop wordt gemaakt als huurder en verhuurder hierover een andere afspraak hebben vastgelegd.

- 4.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van een onderdeel in de servicekosten en het daardoor gewijzigde voorschotbedrag.
- Dit is ook het geval als de wijziging of uitbreiding van de servicekosten betrekking heeft op een voorziening die niet enkel aan huurder(s) van één woning, maar slechts aan een huurders van een aantal woningen gezamenlijk geleverd kan 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 verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

artikel 5

- verplichtingen van verhuurder** 5.1 Wanneer verhuurder buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk. De huur start dan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, tenzij huurder voor die tijd schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

- 5.2 Verhuurder is verplicht rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen.
- 5.3 Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken van het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder te verlangen zijn. Dit betreft enkel gebreken die volgens de wet of de huurovereenkomst voor rekening van verhuurder komen.
- 5.4 Verhuurder zal gedurende de huurtijd onderhoudswerkzaamheden en reparaties aan het gehuurde verrichten, voor zover deze niet volgens de wet, de huurovereenkomst, de algemene huurvoorwaarden of het gebruik door huurder, voor rekening van huurder zijn.

artikel 6 huurprijs

- verplichtingen van huurder**
- 6.1.1 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 en bij voorkeur op de door verhuurder aangegeven wijze.
 - 6.1.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behalve in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
 - 6.1.3 Een betaling van huurder wordt door verhuurder gezien als betaling voor de langst openstaande opeisbare vordering.

gebruik

- 6.2.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.2.2 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden (bijvoorbeeld een schuur of garage) en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bergruimten, garages e.d. die tot het gehuurde behoren, te gebruiken als leefruimte of opslag (behalve voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik), werkplaats, als verkoopruimte of op een andere manier in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.
- 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.
- 6.2.3 Huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven in het bevolkingsregister. Hij 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. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, of 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.

- 6.2.4 Huurder dient het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren, tenzij er sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte. Huurder zal het gehuurde tijdens de looptijd van de huurovereenkomst voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
- 6.2.5 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 over het gebruik in acht te nemen. Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder de hier bedoelde voorschriften over het gebruik ontvangt.
- 6.2.6 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.
- 6.2.7 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze naar het oordeel van verhuurder een verzorgde indruk maakt. Huurder zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.
- 6.2.8 Huurder zal regelmatig op de daartoe bestemde tijdstippen en op de daarvoor bestemde wijze huisvuil buitenzetten. Als verhuurder daarvoor een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, moet huurder het huisvuil daar deponeren. Op geen enkele wijze mag afval worden opgeslagen in het gehuurde (inclusief balkon), de daarbij behorende ruimten en/of gemeenschappelijke ruimten. Als dat

wel het geval is, dan heeft verhuurder het recht om op kosten van huurder het afval te verwijderen. In elk geval is verhuurder gerechtigd tot een beroep op de boetebepaling uit deze algemene voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 15. Dit artikel heeft ook betrekking op grof vuil.

- 6.2.9 Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast voor omwonenden wordt veroorzaakt (dit ter beoordeling van verhuurder). Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde andere dieren dan de gebruikelijke huisdieren te houden: in ieder geval geen paard, varken, geit, haan of ander vee.

gebruiksverboden

- 6.3.1 Het is huurder verboden zich te bevinden in/op of voorwerpen te plaatsen op daken, goten en dienst-ruimten e.d. en overal waar zijn aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren.
- 6.3.2 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen en installaties of in meterkasten, behalve als dit tot zijn 'onderhouds-plicht' behoort, zoals omschreven in artikel 7.
- 6.3.3 Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten geen stoffen gebruiken of opslaan die brand of explosie kunnen veroorzaken of anderszins de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich mee kunnen brengen.
- 6.3.4 Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming gebruik te maken van de algemene elektra en individuele elektra van derden. Hieronder valt onder andere het illegaal aftappen van elektra.

gebruiksverboden als het gehuurde deel uitmaakt van een flat of appartementencomplex

- 6.4.1 Huurder mag geen voorwerpen plaatsen in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen en dergelijke. Tot deze voorwerpen behoren onder meer kinderwagens, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilniszakken, oud papier, planten, meubels, rolstoelen/rollators en dergelijke. Vluchtwegen moeten te allen tijde begaanbaar blijven. Verhuurder heeft het recht na een schriftelijke waarschuwing goederen weg te halen na een waarschuwing en de kosten te verhalen op de huurder.
- 6.4.2 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten in en/of aan leidingen, installaties, armaturen en meterkasten en dergelijke die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten, tenzij deze tot zijn onderhoudsplicht behoren (zie besluit kleine herstellingen).
- 6.4.3 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 6.4.4 Het is huurder niet toegestaan (etens-)waren en dergelijke over het balkon/de galerij en buitengevel te gooien en plantenbakken, schotelantennes, camera's en dergelijke aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder balkon) of de gemeenschappelijke ruimte te hangen of te bevestigen.

gebruik van parkeerplaatsen en oplaadpunten

6.5 Auto's, motoren en andere voertuigen moeten worden geparkeerd in de daartoe aangegeven parkeervakken. Het parkeren van autowrakken, caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan. Verhuurder bepaalt welke parkeervakken gebruikt moeten worden als invalidenparkeerplaats en welke plaatsen als oplaadpunt gebruikt moeten worden.

onderverhuur of in gebruik geven

6.6 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 in gebruik aan te bieden. 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 is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Acquisitie voor onderhuur is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

overlast

6.7.1 Huurder moet ervoor zorgen 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.

Huurder moet zich als goed huurder gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen tegen huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 6.7.2 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, overlast en een gevaarlijke situatie veroorzaakt. Handelen in strijd met dit verbod is zo ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Afspraken over dit onderwerp zijn vastgelegd in het lokale Hennepconvenant.
- 6.7.3 Het is huurder niet toegestaan om softdrugs, harddrugs of andere van overheidswege verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken in het gehuurde, in (een deel van) de eventuele gemeenschappelijke ruimten of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc.
- 6.7.4 Het is huurder niet toegestaan in of rond het gehuurde strafbare feiten te plegen, wapens en/of munitie of explosieven te hebben of te houden, waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie straf-

baar is gesteld. Handelen in strijd met dit verbod is zo ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

- 6.7.5 Als derden huurder in zijn woongenot storen, bijvoorbeeld door overlast, dan zal huurder dit direct, en zo veel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd, aan verhuurder melden. Een burenruzie valt niet onder de noemer overlast in de zin van artikel 204 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7. schadebeperkingen maatregelen / zorgplicht
- 6.8.1 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder moet (dreigende) schade en gebreken aan het gehuurde, ongeacht wat de oorzaak daarvan is, onmiddellijk aan verhuurder melden. Huurder is aansprakelijk voor schade die verhuurder of derden lijden doordat huurder van dit gebrek op de hoogte had kunnen zijn en dit niet onmiddellijk heeft gemeld aan verhuurder of wanneer huurder de verhuurder niet direct op de hoogte heeft gesteld nadat hij het gebrek geconstateerd heeft.
- 6.8.2 Als schade is ontstaan die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten inboedelverzekering, dan moet huurder zich eerst tot zijn verzekeraar wenden.

artikel 7

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen).

- 7.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Als huurder in strijd handelt met het hiervoor genoemde, dan worden de hieruit voortvloeiende kosten en schade op huurder verhaald.

artikel 8

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden toestaan die uitgevoerd moeten worden aan het gehuurde en/of aan de aangrenzende woningen en/of aan de centrale voorzieningen. Ook zal hij alle medewerking verlenen en alle handelingen verrichten die nodig zijn om verhuurder die dringende werkzaamheden te laten uitvoeren. Onder dringende werkzaamheden worden ook verstaan werkzaamheden die het gevolg zijn van een aanschrijving van de overheid of een gerechtelijk vonnis.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding voor het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. De uitzondering daarop is als voor het complex waar het gehuurde deel van uitmaakt het 'Sociaal Statuut bij ingrijpende woningverbetering' of andere afspraken van toepassing worden verklaard.
- 8.3 Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Het voorstel wordt redelijk geacht wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Verhuurder informeert huurder als dit percentage is gehaald. Stemt huurder niet met het voorstel in dan kan hij binnen acht weken na de schriftelijke

lijke kennisgeving dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Doet huurder dit niet, dan is hij gebonden aan het voorstel en is hij verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

- 8.4 Met uitzondering van zeer urgente situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.
- 8.5 Verhuurder is in de navolgende situaties gerechtigd het gehuurde binnen te treden en huurder zal verhuurder in die situaties in het gehuurde toelaten.
- Controle door verhuurder of huurder zijn verplichtingen op grond van deze algemene huurvoorwaarden naleeft, als verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder deze verplichtingen niet nakomt.
 - Door verhuurder uit te voeren werkzaamheden.
 - Controle van meterstanden en dergelijke.

Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Deze personen moeten zich kunnen legitimeren. In noodgevallen en ter bescherming van naastgelegen woningen en woonomgeving is verhuurder ook zonder overleg gerechtigd het gehuurde te betreden. Verhuurder zorgt na afloop van het betreden voor een adequate afsluiting. Verhuurder zal zich inspannen om huurder te informeren hoe hij weer toegang tot het gehuurde kan krijgen.

Huurder zal de voorschriften en/of instructies van verhuurder, of derden die in opdracht van verhuurder zijn ingeschakeld, over het gebruik van het gehuurde en het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.

- 8.6 Verhuurder is gerechtigd, zonder hiervoor enige vergoeding aan huurder verschuldigd te zijn, tot het aanleggen van leidingen bestemd voor onder andere centrale verwarming of centrale installaties over, door of aan het gehuurde. Huurder is verplicht dit toe te staan. Verhuurder verplicht zich echter tot vergoeding of reparatie van schade aan eigendommen van huurder die veroorzaakt is door of bij de aanleg van deze leidingen.

artikel 9

- 9.1 Het is huurder verboden om zonder toestemming veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen (zowel in de woning als aan de buitenkant van de woning). Hiermee wordt onder andere ook bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonweringen, aanbouwen en bijbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief.
- 9.2 Een door verhuurder gegeven toestemming is concreet en eenmalig en geldt niet voor soortgelijke gevallen.
- 9.3 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- de wijze van aanbrengen;
 - de identiteit van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
 - 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 geeft bij het verlenen van toestemming aan of huurder de verandering of toevoeging aan het einde van de huur ongedaan moet maken.

- 9.4 Huurder moet alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken, zonder dat huurder recht heeft op schadevergoeding.
- 9.5 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht.
- 9.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door hem is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden op schade veroorzaakt door veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht aan het gehuurde.
- 9.7 Als huurder aangebrachte zaken (tijdelijk) moet verwijderen vanwege onderhoud of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dan zijn de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrenge voor rekening van huurder.

artikel 10

- 10.1 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.
- 10.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, bliksem-inslag, aardbevingen, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, andere (natuur)calamiteiten en politie-inval.

artikel 11

- 11.1 Als huurder of verhuurder verzuimt een verplichting na te komen die hij volgens de wet en/of de huurovereenkomst heeft, en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 11.2 Huurder en verhuurder moeten bedragen die zij moeten betalen vanwege deze of een andere overeenkomst volledig en stipt op de vervaldag voldoen. Zo niet, 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 een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, met in achtneming 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

opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn. Het gaat in dit geval om een partij die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf.

artikel 12

- beëindiging van de huur**
- 12.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk via een brief, via de website of deurwaardersexploot.
- 12.2 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag; in dat geval wordt opgezegd tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één kalendermaand in acht te nemen, tenzij anders is overeengekomen in de huurovereenkomst.
- 12.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken in het gehuurde heeft gehuurd, tot ten hoogste zes maanden.
- 12.4 Verhuurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen op grond van en onder vermelding van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 12.5 Goederen die na beëindiging van de huurovereenkomst nog in de woning zijn, worden eigendom van verhuurder. Als het nodig is, verwijdert verhuurder de goederen uit de woning. De kosten van verwijdering zijn geheel voor rekening van huurder.

- 12.6 Huurder is verplicht om zijn nieuwe adresgegevens aan verhuurder door te geven bij beëindiging van de huurovereenkomst.
- 12.7 Als de huurovereenkomst eindigt vanwege het overlijden van huurder en er melden zich binnen twee maanden na het overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, dan is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is dan bevoegd alle aanwezige zaken in de woning te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van huurder.
- 12.8 Als het huurrecht van huurder is geëindigd door echtscheiding of scheiding van tafel of bed, dan is huurder verplicht de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mee te delen aan verhuurder. Hij moet dit doen 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 ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, dan is hij verplicht verhuurder hierover schriftelijk te informeren.

artikel 13

**oplevering van het
gehuurde bij
einde huur**

- 13.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren. Het gehuurde moet dan in dezelfde staat zijn als waarin hij het volgens de

beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Uitzondering daarop is normale slijtage die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor veranderingen en toevoegingen die huurder in het gehuurde heeft aangebracht, geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel. Bij oplevering moet huurder alle sleutels indienen bij verhuurder.

- 13.2 Op verzoek van huurder of verhuurder inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die inspectie(s) maakt verhuurder een opnamerapport, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, en ook de geschatte kosten van herstel. Beide partijen tekenen het opnamerapport en ontvangen er een exemplaar van.

- 13.3 Voor veranderingen en toevoegingen die huurder met of zonder toestemming heeft aangebracht, gelden bij het einde van de huur de volgende regels.
- a) Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.3, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b) 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 aangegeven.
 - c) Onverminderd het in dit lid bepaalde, mag huurder altijd door hem aangebrachte veranderingen

en toevoegingen ongedaan maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

- 13.4 Als huurder geen medewerking verleent aan de inspectie(s), worden de in het (de) inspectierapport(en) weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, tenzij huurder tegenbewijs levert.
- 13.5 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, tot volledige ontruiming en eventueel aangebrachte veranderingen of toevoegingen ongedaan heeft gemaakt, heeft verhuurder het recht alle daardoor noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te laten uitvoeren. Huurder is dan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.
- 13.6 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde goederen heeft achtergelaten, heeft verhuurder het recht deze te verwijderen. Verhuurder heeft geen bewaarplicht voor deze zaken. Alle kosten voor verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder. Verhuurder moet dan wel schriftelijk van deze overdracht op de hoogte zijn gebracht.
- 13.7 Als verhuurde schade die huurder had behoren te herstellen pas constateert bij of na de ontruiming, heeft verhuurder het recht de schade te laten herstellen zonder dat huurder daarvoor door of namens ver-

huurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Verhuurder kan in dat geval huurder ook een redelijke termijn gunnen om alsnog die werkzaamheden te verrichten. In dat geval blijft huurder volledig aansprakelijk voor het gehuurde, zelfs na beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder kan voor deze termijn een schadeloosstelling vragen, die is berekend volgens de laatst geldende huurprijs en ook een vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

- 13.8 Verhuurder heeft het recht te eisen dat huurder bij het einde van de huur door huurder geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder. Indien huurder niet aan deze eis voldoet, dan is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden voor rekening van huurder te laten verrichten. Verhuurder moet huurder hiervan dan wel eerst schriftelijk op de hoogte stellen.

artikel 14

- overige bepalingen** 14.1 Aanpassing Anja: Als blijkt dat een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan blijven de overige artikelen geldig. Het betreffende deel wordt dan vervangen door een artikel dat wettelijk is toegestaan en zo dicht mogelijk komt bij dat wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij op de hoogte waren geweest van de nietigheid of vernietigbaarheid van wat is overeengekomen.
- 14.2 De aansluitingen voor water, gas en elektriciteit zijn aanwezig in het gehuurde en bruikbaar bij aanvang van de huurovereenkomst. Als dit niet zo is, dan geeft huurder dit direct door aan verhuurder. Huurder zorgt

na ondertekening van de huurovereenkomst voor aanmelding bij water-, gas- en elektriciteitsleveranciers. Als de aansluiting wordt verwijderd of er geen levering meer plaatsvindt door verwijtbaar handelen van de huurder, worden de kosten voor leegstand die daaruit voortkomen in rekening gebracht bij huurder. De vergoeding hiervan is gelijk aan de huur. Ook de heraansluitkosten komen voor rekening van de vertrekkende huurder.

- 14.3 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het beleid van verhuurder. Voorwaarde daarbij is dat deze beleidswijziging passen binnen de geldende wet- en regelgeving en deze algemene huurvoorwaarden.

artikel 15

Als huurder een bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden niet nakomt, dan kan verhuurder hem hierover aanschrijven om naleving alsnog te realiseren. Blijft huurder vervolgens nog in gebreke bij het naleven van het gestelde in de aanschrijving, dan kan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag opleggen, met een maximum van € 2.500, terwijl huurder nog steeds verplicht blijft overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd overige rechten van verhuurder op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, verschuldigd zijn voor elke dag waarin de overtreding voortduurt.

lefier
wonen met karakter

lefier

Postbus 7104
9701 JC Groningen
t 088 - 20 33 000

info@lefier.nl
www.lefier.nl