

Algemene huurvoorwaarden



onbelemmerd de ruimte

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

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.

Verhuurder behoudt zich het recht voor de algemene voorwaarden aan te passen/aan te vullen wanneer de wet en/of onvoorziene omstandigheden daartoe aanleiding geven.

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

De huurprijs en de vergoedingen (voor levering van zaken en diensten) zijn slechts enkelvoudig verschuldigd van de hierboven genoemde 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 en van de vergoedingen verschuldigd.

2.3

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.

2.4

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur, in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan huurder, ter beschikking stellen.

3.2

Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen en van die beschrijving een exemplaar te hebben ontvangen.

Vergoeding voor levering van zaken of diensten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt maandelijks een vergoeding met betrekking tot geleverde zaken of diensten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte vergoedingen.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij 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 vergoeding gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijksse vergoeding 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.

4.3

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde vergoeding, 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 huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1

Verhuurder verplicht zich gedurende de huurtijd de huurder het rustig genot van het verhuurde te verschaffen.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen van het huurgenot dat door derden wordt veroorzaakt.

5.2

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, 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.

5.3

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorig lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder te zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor gebreken die na aanvang van de huurovereenkomst zijn ontstaan en niet aan verhuurder toe te rekenen zijn, of voor gebreken die reeds aanwezig waren maar waarvan verhuurder het bestaan niet kende en evenmin behoorde te kennen.

Hetzelfde geldt ten aanzien van schade door gebreken indien huurder verhuurder niet tijdig heeft geïnformeerd over het bestaan van het gebrek dat huurder op grond van de wet zou moeten verhelpen. Op huurder rust de bewijslast dat hij verhuurder tijdig heeft geïnformeerd over het bestaan van het (schade veroorzakende) gebrek.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1

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

Huurder is bij het niet tijdig betalen van de huurprijs vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is vanaf die dag de wettelijke rente over de achterstallige huur verschuldigd.

6.2

Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Behoudens in het geval als bedoeld in art. 7:206 lid 3 BW en voor zover huurder verhuurder tijdig per aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

6.3

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

6.4

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 aangehorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek dient schriftelijk te worden gedaan onder vermelding de reden van de onderhuur, 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 15 van deze voorwaarden.

Handelt huurder in strijd met deze bepaling dan komen alle kosten die verhuurder moet maken om aan de daardoor ontstane situatie een einde te maken voor rekening van huurder.

6.6

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 het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. (zie voor aansprakelijkheid artikel 12)

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

6.7

Het is huurder, in het algemeen, niet toegestaan in het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Daaronder wordt ook verstaan het kweken van hennep, dan wel andere activiteiten (waaronder dealen in drugs) te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

6.8

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. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder

te melden. Huurder dient gebreken schriftelijk te melden aan verhuurder.

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.

6.9

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen persoon.

6.10

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals bedoeld in het besluit kleine herstellingen en zoals is weergegeven in de bijlage kleine herstellingen dat aan deze algemene voorwaarden is gehecht en daarvan deel uitmaakt, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.

7.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal het daarbij de door nutsbedrijven en/of overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1

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

8.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. Tenzij de mate van overlast en/of de duur van de werkzaamheden of renovatie daartoe aanleiding geven en verhuurder en huurder daarover afspraken hebben gemaakt.

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.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten en zonder beschadiging van het gehuurde 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.

9.2

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- Verhuurbaarheid: de Zelf aangebrachte verandering mag de verhuurbaarheid van de woning niet in ongunstige zin beïnvloeden;

- Aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- Het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) Voorschriften van de overheid;
- Het onderhoud van de verandering;
- Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- Verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3

Alle veranderingen die, in strijd zijn met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op de eerste aanzegging van verhuurder voor rekening van huurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4

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

Wanneer huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aanbrengt kan verhuurder kosten in rekening brengen zodra huurder niet op het eerste verzoek van verhuurder de verandering verwijdt.

9.5

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

9.6

Voor zover huurder met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde heeft aangebracht welke bij het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, heeft huurder voor zover de verandering daartoe aanleiding geeft recht op een redelijke vergoeding, gebaseerd op de situatie bij het einde van de huurovereenkomst. (zie beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen)

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

10.2

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

10.3

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.

10.4

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

10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht tot het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin 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

Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk 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 herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3

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

- a. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. 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.
- c. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te alle tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij aanvang van de huur bevond.

11.4

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

11.5

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

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.

Dit geldt ook in geval van ontruiming op grond van een vonnis van de (Kanton)rechter. Heeft huurder op de aangezegd

ontruimingsdatum dan wel de datum van de beëindiging van de huurovereenkomst het gehuurde niet geheel ontruimd, dan gaat verhuurder ervan uit dat huurder afstand heeft gedaan van de in het gehuurde achtergebleven goederen. Verhuurder is in dat geval niet aansprakelijk voor verlies en/of beschadiging van de achtergebleven goederen.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

12.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook die 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. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

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.

Het in verzuim zijn van huurder

Artikel 13

13.1

Indien huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

13.2

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

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden 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

14.2

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

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens CBS Consumentenprijsindex, Alle huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

Aldus vastgesteld door het bestuur, nadat huurdersvereniging Lemsterland hierover een gekwalificeerd advies heeft gegeven, d.d 17 mei 2004



E. Wijnsma,
directeur – bestuurder

Lyaemer Wonen
Straatweg 54
8531 PZ Lemmer
tel: 0514-609000
fax: 0514-609001
e-mail: info@lyaemerwonen.nl
www.hurenwonen.nl

Openingstijden:
maandag tot en met donderdag: 8.00 uur tot 16.30 uur
vrijdag: 8.00 uur tot 12.00 uur