

---

# ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken in mei 1998 vastgesteld en op 26 mei 1998 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 66/1998. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten. De aanduidingen boven de artikelen van deze algemene bepalingen hebben uitsluitend tot doel de leesbaarheid te vergroten. De inhoud en strekking van het onder een bepaalde aanduiding opgenomen artikel beperkt zich derhalve niet noodzakelijk tot die aanduiding.

---

## Algemeen

- 1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen. Huurder dient het gehuurde te meubileren en voldoende gemeubileerd te houden.
- 1.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 1.3 Huurder is - zonder voorafgaande toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van Fl. 100,- per dag of de tegenwaarde daarvan in euro's, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen.
- 1.5 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.
- 1.6 Bij niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig is gereed gekomen, de vorige gebruiker het niet tijdig heeft ontruimd, of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem terzake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.  
Van een dreigende vertraging stelt verhuurder huurder zo mogelijk ten minste een maand vooraf in kennis.

## Toestand bij begin en einde huur

- 2.1 De toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tweevoud op te maken inspectierapport dat door beide partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.  
Mocht om welke reden dan ook geen inspectierapport worden opgemaakt, dan zal huurder alsnog geconstateerde gebreken van het gehuurde binnen 8 dagen na aanvang van de huur schriftelijk aan verhuurder melden, bij gebreke waarvan huurder wordt geacht het gehuurde in goede staat en zonder zichtbare gebreken te hebben ontvangen.
- 2.2 Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, alsmede bij het beëindigen van het gebruik: het gehuurde in de oorspronkelijke staat - dat is in goede staat, met uitzondering van de vastgelegde gebreken in het bij de aanvang van de huurovereenkomst opgemaakte inspectierapport als vermeld in 2.1, voor zover deze gebreken niet nadien op kosten van verhuurder zijn verholpen - een en ander behoudens normale slijtage, geheel ontruimd en vrij van gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder te overhandigen;  
alle zaken die door huurder in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen tenzij partijen ter zake anders overeenkomen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding aan huurder verschuldigd;  
de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen;  
de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit op te leveren;  
indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achter te laten.
- 2.3 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Daarin wordt weergegeven welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden huurder voor zijn rekening moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie en/of het rapport niet wenst te ondertekenen, worden de daarin weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
- 2.4 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
- 2.5 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of

na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

- 2.6 Over de tijd die met de uitvoering van de bedoelde reparaties en het achterstallig onderhoud is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatstgeldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten.
- 2.7 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.
- 2.8 Het onder 2.3 tot en met 2.7 bepaalde is van gelijke toepassing ingeval de inspectie eerst plaatsvindt, nadat het gehuurde door huurder is ontruimd.
- 2.9 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huur als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen en alle door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren, zonder dat huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

### **Wijzigingen of voorzieningen door huurder**

- 3.1 Het is huurder niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aan te brengen. Onder veranderingen verstaan partijen in dit artikel ook voorzieningen.
- 3.2 Verhuurder zal in ieder geval geen toestemming verlenen wanneer gewichtige bezwaren van verhuurder zich tegen de veranderingen verzetten. Van gewichtige redenen is in ieder geval sprake indien de veranderingen:
  - a. niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
  - b. van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
  - c. de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
  - d. een goed woningbeheer bemoeilijken;
  - e. overlast en hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
  - f. leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
  - g. redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
  - h. de aard van het gehuurde wijzigen;
  - i. in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 3.3 Verhuurder is bevoegd aan de in dit artikel bedoelde toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 3.4 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan echter achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door hem overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.
- 3.5 Huurder is verplicht tot volledig onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder.
- 3.6 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
- 3.7 Veranderingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangevraagd, zullen op diens eerste aanzegging door huurder ongedaan worden gemaakt.

- 3.8. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.
- 3.9. Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurzaken van huurder of aangebrachte voorziening of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
- 3.10 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde onder 2 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.

#### **Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder**

- 4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 4.2 Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
  - a. tenminste een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
  - b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
  - c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.
- 4.3 Indien verhuurder volgens 4.2. gerechtigd of verplicht is aan huurder kosten in rekening te brengen van bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde geheel of gedeeltelijk in vorm van een huurverhoging, dan zal huurder, nadat hem daarvan mededeling is gedaan, die verhoging accepteren, met dien verstande dat hij die verhoging kan laten toetsen als de wet hem daartoe de mogelijkheid biedt.

#### **Lift**

- 5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
- 5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie. Voor wiens rekening de daaraan verbonden kosten zijn, is geregeld onder 10.1.

#### **Centrale verwarming en warmwatertapinstallatie**

- 6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".
- 6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
- 6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de waterleiding.  
In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
- 6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.
- 6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwatertapinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwatertapinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.
- 6.6 Indien verhuurder zorgdraagt voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie of andere installaties, wordt onder 10.1 sub B geregeld voor wiens rekening de daaraan verbonden kosten zijn.

#### **Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting**

- 7.1 Indien het gehuurde is of wordt aangesloten op een gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
- 7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.  
Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

## **Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen**

- 8.1** Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d.
- 8.2** Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
- 8.3** Het bepaalde onder 3 is van overeenkomstige toepassing.

## **Zonwering**

- 9.1** Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.
- 9.2** Het bepaalde onder 3 is van overeenkomstige toepassing.

## **Onderhoud**

**10.1** Verhuurder is verplicht om ten aanzien van het gehuurde grootonderhoudswerkzaamheden te verrichten en huurder is verplicht tot het verrichten van het overige onderhoud en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen - vernieuwingen daaronder begrepen - te treffen of te doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet of enig wettelijk voorschrift één of beide partijen verplicht. Ter verduidelijking dan wel in afwijking hiervan of in aanvulling hierop is voor rekening van:

### **A. verhuurder:**

- vernieuwing van de ketel, radiatoren, circulatiepompen en verder toebehoren, leidingen en kranen van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de hydrofoor, voor zover zulks nodig is als gevolg van normale slijtage;
- vernieuwing van aanrechtbladen, keukenkastjes en kranen, voor zover nodig als gevolg van normale slijtage;
- vernieuwing van warmwaterapparaten, voor zover nodig als gevolg van normale slijtage;
- vernieuwing van leidingen van water en gas, voor zover nodig als gevolg van normale slijtage;
- herstel en vernieuwing van een eventueel aanwezige liftinstallatie, gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting en huistelefooninstallatie, het geringe en dagelijkse onderhoud in de zin van de wet (art. 7A: 1619 BW) te boven gaande;
- vernieuwing van de bedrading van de door het energiebedrijf afgekeurde elektrische installatie;
- herstel en vernieuwing van gebroken en verzakte rioolleidingen;
- herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk aan de buitengevel.

### **B. huurder:**

- vervanging van gebroken ruiten door ruiten van dezelfde glasoort en ten minste dezelfde kwaliteit en dikte;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van zonweringen, rolluiken en dergelijke;
- schoonmaken en ontstoppen van goten, putten, afvoerleidingen, riolen, ventilatoren en ventilatiekanalen;
- het ten minste éénmaal per jaar vegen van schoorsteenkanalen;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van kasten, doucheslangen, flotteurs met toebehoren, vloer- en plafondroosters en dergelijke;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van binnendeuren, schakelmateriaal, stopcontacten, hang- en sluitwerk van binnendeuren en dergelijke;
- ledigen van zink- en beerputten of septic tanks;
- de kosten van een service-abonnement voor aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt ten dienste staande installaties, zoals een lift-, hydrofoor- of centrale verwarmingsinstallatie en een antennesysteem, althans voor zover die kosten verschuldigd zijn voor:
  - a. het uitvoeren van periodiek preventief onderhoud, waaronder begrepen het uitvoeren van controlewerkzaamheden en het gangbaar houden van bewegende delen (correctief onderhoud);
  - b. het vervangen van onderdelen die aan snelle slijtage onderhevig zijn en die bij vrijwel iedere onderhoudsbeurt vervangen moeten worden;
  - c. het verhelpen van storingen buiten de normale kantooruren, voor zover de kosten hiervoor het normale uurtarief te boven gaan;
  - d. het verrichten van geringe reparaties;
  - e. alles wat verder als gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet (art. 7A: 1619 BW) kan worden beschouwd;
- jaarlijks reinigen van geiser of gasboiler;
- de kosten van het schoonmaken van het gehuurde en de tot het gehuurde behorende installaties;
- de kosten van het verwijderen van graffiti;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van voorzieningen die huurder zelf heeft aangebracht of heeft doen aanbrengen of van anderen heeft overgenomen;
- onderhoud, herstel en vernieuwing, nodig als gevolg van een gebruik van het gehuurde in afwijking van de bestemming.

- 10.2** Het voor rekening van huurder komende onderhoud wordt door of namens verhuurder verricht indien:
- dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten onder 6 van de huurovereenkomst is opgenomen, of
  - het gehuurde deel uitmaakt van een complex bestaande uit meer woonruimten en dit onderhoud om organisatorische redenen en/of redelijkheids-/billijkheidsgronden niet anders dan door of namens verhuurder kan worden verzorgd.
- 10.3** Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
- 10.4** Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting te kunnen vorderen ook al duurt een en ander langer dan veertig dagen.  
Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.
- 10.5** Indien huurder nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat huurder in de gelegenheid is gesteld om onderhoud, herstel of vernieuwing alsnog zelf te (laten) doen. Die gelegenheid wordt huurder geboden door een schriftelijke aanmaning waarin hij in gebreke wordt gesteld en waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt verleend.  
Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

## **Toegang**

- 11.1** Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de onder 10 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
- 11.2** Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

## **Schade en aansprakelijkheid**

- 12.1** Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
- 12.2** Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
- 12.3** Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het onder 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
- 12.4** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden danwel voor schade aan zaken, toebehorende aan de huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde.
- 12.5** Het bepaalde onder 12.4 is niet van toepassing in het geval van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de zijde van de verhuurder. Evenmin geldt deze bepaling voor schade als bedoeld onder 12.4, die ontstaat nadat huurder verhuurder in kennis heeft gesteld van gebreken aan het gehuurde en verhuurder nalaat die gebreken binnen een redelijke termijn te herstellen.
- 12.6** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 12.7** 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, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

## **Bescherming woonklimaat**

- 13.1** Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.  
Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- 13.2** Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
- op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
  - mechanische afzuigkappen aan te brengen of te doen aanbrengen;
  - de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.
- Het gestelde onder 3 is van overeenkomstige toepassing.
- 13.3** Het is huurder niet toegestaan:
- in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
  - verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.
- 13.4** Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.
- 13.5** De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

## **Bijkomende leveringen en diensten**

- 14.1** Voorzover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
- 14.2** Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Het overzicht betreft steeds een tijdvak van maximaal 12 maanden sinds het eind van het tijdvak waarop het vorige overzicht betrekking had. Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt.
- 14.3** Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
- 14.4** Verhuurder biedt huurder des verzocht de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.
- 14.5** Leveringen en diensten kunnen door verhuurder naar soort en omvang worden beperkt of uitgebreid. Het onder 4.2 en 4.3 gestelde is van overeenkomstige toepassing.
- 14.6** Verhuurder kan in verband met het onder 14.5 bepaalde alsmede bij prijswijziging van het bestaande pakket leveringen en diensten het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten na voorafgaande mededeling en motivering daarvan aan huurder tussentijds aanpassen aan de door hem te verwachten kosten.
- 14.7** Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van warmte en/of warm water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde huurdersaandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
- 14.8** Wordt het verbruik van warmte of warm water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen warmte en/of warm water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

## Kosten van verbruik

**15.** De kosten van verbruik van water, gas, electriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen.

Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften ter zake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

## Belastingen en andere heffingen

**16.1** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen;

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, inden en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, laten, heffingen en retributies
  - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde,
  - ter zake van goederen van huurder,
  - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven;

**16.2** De voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen,

indien deze bij verhuurder worden geïnd, moeten door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Betalingen

**17.** De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder enige korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

## Hoofdelijkheid

**18.1** Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitsluiting van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

**18.2** Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuuderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Hij blijft ook dan hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een samenhuurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

**18.3** De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

## Huurprijswijziging

**19.1** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-werknemers Laag (1995=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs werd aangepast,
- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden; alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast,
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

**19.2** Indien een partij op grond van 5.2 van de huurovereenkomst de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs te verlangen in verband met de ontwikkelingen in de markt, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met in acht name van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.

### **Beëindiging door opzegging**

**20.1** Opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploit of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

**20.2** Het onder 20.1 gestelde laat onverlet het bepaalde onder 21.

### **Beëindiging**

**21.1** Indien huurder

- in verzuim is de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten op de gestelde tijdstippen te voldoen,
  - het gehuurde metterwoon verlaat,
  - in verzuim is enige andere verplichting op grond van de overeenkomst na te komen,
  - enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt,
  - surséance van betaling of faillissement aanvraagt,
  - in staat van faillissement wordt verklaard,
  - de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest,
- heeft verhuurder met in acht name van het daaromtrent in de wet bepaalde, het recht de huurovereenkomst (tussentijds) op te zeggen of te vorderen dat de huurovereenkomst wordt ontbonden.

**21.2** Huurder is gehouden aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interessen als gevolg van een in 21.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement of surséance van betaling.

### **In verzuim zijn**

**22.1** Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

**22.2** Voor elk geval dat huurder in verzuim is, is hij van rechtswege 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

**22.3** Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

**22.4** Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van FL. 250,-, of de tegenwaarde in euro's. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw geschiedt, dienen deze bedragen vermeerderd te worden met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw over de buitengerechterlijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

**22.5** De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

### **Appartementen**

**23.1** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

**23.2** Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

**23.3** Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

### **Afvalstoffen/chemisch afval**

**24.** Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.



Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

#### **Wet Persoonsregistraties**

25. De persoonsgegevens van huurder kunnen door verhuurder en de (eventuele) beheerder in een persoonsregistratie zijn opgenomen.

#### **Verzoeken**

26. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

#### **Klachten**

27. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

#### **Beheerder**

28. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.