

15-09-1995

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Onderdeel van de huurovereenkomst

### Artikel 1

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

Meer dan één huurder

### Artikel 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. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur-rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van een of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder (s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige ver-plichtingen die voor hem en voor de andere huurder (s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
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 een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

### Artikel 3

#### Goede staat

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

#### Gezamenlijke inspectie en opnamerapport

2. Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamerapport vastleggen:
  - de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen
3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het opnamerapport. Het opnamerapport maakt deel uit van de huurovereen-komst.

### Artikel 4

#### Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig het in artikel 3 bedoelde opnamerapport.

Huurprijs en bijkomende kosten

### Artikel 5

#### Wijziging huurprijs

1. De huurprijs kan worden gewijzigd op grond van de Huurprijzenwet woonruimte, indien van toepassing.

#### Geliberaliseerde woonruimte

2. Indien en voorzover de Huurprijzenwet woonruimte op de wijziging van de huurprijs niet van toepassing is, wordt de huurprijs door de verhuurder jaarlijks verhoogd met het (de) in de huurovereenkomst overeengekomen percentage (index). Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de huur-overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

### Artikel 6

#### Wijziging voorschotbedrag

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het derde lid aan huurder is verstrekt.

#### Geliberaliseerde woonruimte

2. Indien en voorzover artikel 12 van de Huurprijzenwet woonruimte niet langer van toepassing is op de huurovereenkomst en het vorenstaande leidt tot een verhoging van de bijkomende leveringen en dienst verschuldigde voorschotbedragen binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.
3. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

#### Uitbreiding/wijziging servicekosten verhuurder

4. Indien verhuurder een of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, danwel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met een of meer leveringen en/of diensten, danwel de berekeningswijze van de vergoeding voor een of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits
  - het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
  - verhuurder tijdig huurder en de (zo deze er is) vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, en
  - de wijziging en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.

Voor wezenlijke veranderingen zal overeenstemming tussen huurder en verhuurder moeten worden bereikt.

#### Toestemming

5. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
  - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.

#### Wijziging/uitbreiding servicekosten huurder

6. Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, danwel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
  - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
  - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.

#### Verhoging voorschot

7. In de gevallen bedoeld in het vierde lid en het zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de bijkomende kosten binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is de huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

#### **Verplichtingen verhuurder**

##### **Artikel 7**

#### Rustig genot

1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoomis in het huurgenot door derden.

#### Onderhoud en reparaties

2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.

#### Ernstige gebreken

3. Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.

#### Gevolg schade

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

#### **Verplichtingen van huurder**

##### **Artikel 8**

#### Betaling

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoeding voor de eerste van iedere maand voldoen door storting/overschrijving op bankrekeningnummer ABN-AMRO 44.47.35.992 of postbankrekeningnummer 1073006 ten name van Domein.
2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

##### **Artikel 9**

#### Gebruik

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.

#### Hoofdverblijf

2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

#### Overlast

3. Huurder zal ervoor zorg dragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.

#### Onderverhuur

4. Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken om toestemming tot het onderverhuren of in gebruik geven van (een gedeelte van) het gehuurde aan derden. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden.

##### **Artikel 10**

#### Onderhoud en reparaties

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder, hieronder vallen:
- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis
  - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels
  - het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.
  - het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers, e.d.
  - het vegen van de schoorsteen
  - het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten
  - het schoonhouden van de daggoten
  - de aanleg en het onderhoud van de privé-tuin
  - het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening
  - het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler/c.v.-radiatoren e.d.
  - het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleiding bij sterk vriezende weer
  - het onderhoud dat geen gevolg is van normale slijtage
  - alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

#### Artikel 11

##### Schade aan het gehuurde

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.

#### Artikel 12

##### Controle

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

##### Gedooqplicht dringende reparaties

2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig kalenderdagen duren.

#### Artikel 13

##### Verandering gehuurde door verhuurder

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde veranderen.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden uitsluitend verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

##### Toestemming

3. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kunnen onthouden indien:
  - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
  - de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden aangebracht, en
  - verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd, en

- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering. Indien de verandering wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen, is huurder bevoegd de overeenkomst te ontbinden.

##### Huurverhoging

4. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, voor zover de huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

#### Huurderszelfwerkzaamheid

#### Artikel 14

##### Toestemming schriftelijk verzoek

1. Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van verandering wordt in dit artikel onder meer verstaan:
  - aan-, bij- of verbouwen
  - wegbreken
  - het aanbrengen van buitenzonweringen
  - het plaatsen van buitenantennes, zendmasten, reclameborden e.d.
  - het treffen van isolatievoorzieningen

##### Weigeringsgronden

2. De verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
  - de belangen van de verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt
  - in strijd is met enig wettelijke voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling
  - onrechtmatig is jegens derden
3. Verhuurder zal zijn beslissing en ingeval geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

##### Voorwaarden

4. De verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur, enz.

##### Ongedaanmaking

5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

#### Vergoeding

6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

#### Onderhoud

7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

### Beëindiging van de overeenkomst

#### Artikel 15

##### Door huurder

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per de eerste van de maand of tegen iedere dag van de maand (conform lid 4) beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

##### Door verhuurder

2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.

##### Opzeggingsgrond

Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

##### Toestemming huurder of kantonrechter

3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door de verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

##### Wederzijds goedvinden

4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

### Oplevering

#### Artikel 16

##### Goede staat

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.

##### Huudersonderhoud

2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van het in artikel 3 bedoelde opnamerapport blijkt dat:
  - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen
  - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is heeft hersteld
  - veranderingen als bedoeld in artikel 14 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist

- door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren

##### Afgifte sleutels

3. Huurder zal de sleutel van de buitendeur(en) op de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven.

##### Achtergelaten roerende zaken

4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

### Inspectie

#### Artikel 17

##### Gezamenlijke inspectie

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstellwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.

##### Kostenopgave

Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het opnamerapport.

##### Herstel door huurder. Redelijke termijn

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

##### Herstel door verhuurder

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

Aldus vastgesteld op 15 september 1995