

Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Wonen Zuidwest Friesland

Algemeen

Artikel 1

1.1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Dat staat ook in de huurovereenkomst. Artikelen uit de huurovereenkomst hebben voorrang op Algemene Huurvoorwaarden.

1.2

De verhuurder mag deze Algemene Huurvoorwaarden in overleg met de huurdersvereniging aanpassen, maar dat moet wel redelijk zijn. De huurder is aan de aanpassingen gehouden.

1.3

Overall waar in deze Algemene Huurvoorwaarden “hij” staat geschreven, mag waar van toepassing ook “zij” onder worden verstaan.

Meerdere huurders

Artikel 2

2.1

Dit artikel geldt als er meer dan één huurder is. In de huurovereenkomst staat wie de huurders zijn. Elke huurder heeft een eigen en volledig recht van huur, die samen het recht van de andere huurder(s) erkennen en respecteren.

2.2

In de huurovereenkomst en de wet staan regels voor de huurders. In de huurovereenkomst staat het bedrag van de huurprijs. Elke huurder is voor het gehele deel verantwoordelijk en aansprakelijk voor deze regels en voor het betalen van de huurprijs. Ook als de andere huurder(s) niet aan zijn verplichtingen voldoet, kan de verhuurder elke huurder aanspreken voor het geheel. De huurders moeten onderling regelen hoe zij elkaar hierop aanspreken.

2.3

De huurprijs en de servicekosten worden in één keer betaald door de huurders. Wanneer de huurovereenkomst voor één of meer dan één van de huurders stopt, blijft of blijven de andere huurder(s) verantwoordelijk voor het betalen van de huurprijs, de servicekosten en eventuele andere kosten.

2.4

De huurovereenkomst kan worden beëindigd:

- in het geval er meer huurders zijn, moeten deze allemaal de huur opzeggen;
- in het geval de verhuurder de huur opzegt, moeten alle huurders hiervan bericht krijgen.

De huurders die in de huurovereenkomst staan genoemd, moeten dus gezamenlijk de huur opzeggen. Alleen als de verhuurder dat goedkeurt, mag de huurovereenkomst opgezegd worden door één huurder.

2.5

Soms heeft de verhuurder een verplichting naar de huurders, omdat dat in de wet of de huurovereenkomst staat. Wanneer de verhuurder dit heeft gedaan voor één van de huurders, hoeft hij dit niet nog een keer te doen voor de andere huurder(s).

De huurwoning aan de huurder beschikbaar stellen

Artikel 3

3.1

Op het moment dat de huurder de beschikking krijgt over de woning, zorgt de verhuurder ervoor dat de woning in goede staat is. Op dat moment vertoont de woning geen gebreken. Als dat nodig is, spreken de huurder en de verhuurder af welke werkzaamheden nog moeten worden verricht en wanneer die door de verhuurder zullen worden verricht.

3.2

Voor of op het moment dat de huurder de beschikking krijgt over de woning, wordt schriftelijk in een afsprakenlijst vastgelegd hoe de woning eruit ziet, vooral wanneer er bijzonderheden zijn ontdekt. De huurder en de verhuurder maken samen de afsprakenlijst. Als er geen afsprakenlijst is gemaakt, is de huurder het er mee eens dat de woning in goede staat is als hij er gaat wonen.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

De huurder betaalt elke maand een voorschot voor de servicekosten. De verhuurder zorgt er elk jaar voor dat de huurder een overzicht krijgt van de servicekosten die in dat jaar betaald zijn.

Als er een verschil is tussen de kosten die gemaakt zijn en het bedrag dat de huurder heeft betaald voor de servicekosten, wordt het verschil verrekend met de huurder. Dit

gebeurt niet als de verhuurder een fonds heeft waar de huurder aan moet betalen. Als de huurder aan het fonds moet betalen, is dit bedrag hetzelfde als de eindafrekening.

4.2

Het bedrag dat de huurder elke maand betaalt aan de verhuurder voor de servicekosten, kan verhoogd worden.

Het bedrag kan verhoogd worden na de maand waarin de verhuurder een overzicht heeft gegeven van de servicekosten die in dat jaar betaald zijn. Daar staat tegenover dat het bedrag niet kan worden verhoogd als de huurder en de verhuurder dat zo hebben afgesproken.

4.3

De verhuurder verhuurt zaken en levert diensten aan de huurder. Als de verhuurder dat verandert, of de manier waarop de zaken of diensten worden berekend wijzigt en het bedrag dat de huurder elke maand alvast betaald anders wordt, moet de huurder zich daar aan houden. Dit geldt alleen als de verandering te maken heeft met zaken en diensten die aan een aantal huurders gezamenlijk worden geleverd en in ieder geval 70% van de huurders dat goedkeurt.

Als 70% van de huurders de verandering heeft goedgekeurd, kan de huurder die de verandering niet heeft goedgekeurd, binnen acht weken aan de rechter vragen of het voorstel voor de verandering redelijk is. De tijd voor de acht weken gaat in nadat de huurder een brief van de verhuurder heeft ontvangen waarin staat dat ten minste 70% van de huurders akkoord is met de verandering.

4.4

Wanneer minder dan 70% van de huurders de verandering goed heeft gekeurd, moet de huurder zich toch aan de verandering houden, als:

1. het voordeel voor de verhuurder om te veranderen zo groot is dat de huurder dit niet mag tegengehouden. Daarbij wordt gelet op wat het beste is voor de verhuurder en de huurder;
en
2. de verhuurder op tijd aan de huurder heeft laten weten dat er een verandering komt, en de verandering met de huurder, en bijvoorbeeld de bewonerscommissie en huurdersorganisatie, heeft besproken.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 5

5.1

De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder van de woning gebruik kan maken zonder overlast (van anderen) te ervaren. Als de huurder toch overlast (van anderen) ervaart, kan de verhuurder daar niet met succes voor aansprakelijk worden gesteld. De huurder kan de verhuurder hier wel op aanspreken.

5.2

Als er problemen met de woning zijn, moet de huurder die problemen tijdig melden. Als de huurder de verhuurder vraagt deze problemen met de woning op te lossen, moet de verhuurder dat doen. De verhuurder hoeft dat niet te doen als het onmogelijk is om het probleem op te lossen.

Als het oplossen van het probleem veel kost, en de huurder niet van de verhuurder mag verwachten dat het probleem wordt opgelost, hoeft de verhuurder dat niet te doen. Als het in de wet of in de huurovereenkomst staat dat de huurder het probleem moet oplossen, hoeft de verhuurder dat niet te doen. Als het gebruikelijk is dat een huurder zelf het probleem oplost, hoeft de verhuurder dat ook niet te doen.

5.3

In punt 5.2 gaat het over problemen met de woning. Als de huurder schade heeft door die problemen, of de woning en installaties in de woning er slechter door worden, is de verhuurder niet aansprakelijk voor schade die de huurder daardoor lijdt. Daar staat tegenover dat als de verhuurder grove schuld of ernstige nalatigheid valt te verwijten, de verhuurder wel aansprakelijk kan zijn voor de schade.

Als de problemen zijn ontstaan nadat de huurder in de woning is gaan wonen, is de verhuurder niet aansprakelijk voor die problemen, als dat de verhuurder niet kwalijk kan worden genomen. Dat geldt ook voor problemen die er al waren voordat de huurder in de woning is gaan wonen, maar die de verhuurder niet bekend waren en waarvan je in alle redelijkheid ook niet kan zeggen dat de verhuurder die problemen had moeten kennen.

Als de huurder problemen in de woning niet op tijd meldt bij de verhuurder, en hij lijdt daardoor schade, is de verhuurder niet aansprakelijk voor die schade. Als de huurder vindt dat hij de verhuurder wel op tijd over de problemen heeft verteld, moet hij bewijzen dat hij een melding heeft gemaakt van het probleem dat schade veroorzaakt.

Verplichtingen huurder

Artikel 6

6.1

De huurder moet de huur op tijd betalen. De huur moet voor de eerste dag van de maand betaald worden. De verhuurder geeft aan hoe de huur moet worden betaald. Daar moet de huurder zich aan houden.

Als de huurder te laat is met het betalen van de huur, moet hij wettelijke rente betalen over de tijd dat hij de huur te laat heeft betaald. Verhuurder hoeft de huurder hiervoor niet eerst een herinnering te sturen. De rente gaat dus direct lopen, vanaf de eerste dag van de maand.

6.2

De huurder mag niets inhouden op de huurprijs, ook niet wanneer hij meent dat hij nog wat te goed heeft van de verhuurder. De huurder mag dit alleen doen in situaties zoals die in artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek staan omschreven.

6.3

De huurder zal de woning en de grond die hierbij hoort, gebruiken en onderhouden zoals een goede huurder dat doet.

6.4

De huurder zal de woning gebruiken op de manier waarvoor het bedoeld is. Dat telt ook voor wat bij de woning hoort, zoals de tuin. En het telt ook voor ruimtes die gedeeld worden met andere bewoners. De huurder mag niet voor zijn eigen werk of zaak werkzaamheden in de woning uitvoeren. Dat telt ook voor andere delen van de woning. En voor de ruimtes die met andere bewoners worden gedeeld

Ruimtes die met andere bewoners worden gedeeld, zijn bijvoorbeeld trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en (voet)paden.

6.5

De huurder woont zelf in de woning, en gebruikt de woonruimte uitsluitend voor zichzelf en zijn huisgenoten. De huurder bewoont de woning persoonlijk en permanent en hij staat ook ingeschreven op het adres van de woning.

6.6

De huurder mag de woning of gedeeltes van de woning niet aan anderen uitlenen. Ook mag de huurder de woning of gedeeltes van de woning niet op internet - bijvoorbeeld via www.marktplaats.nl of www.airbnb.nl - of op een andere manier aanbieden of verhuren aan anderen.

De huurder mag de woning dus niet verhuren aan iemand anders. Wanneer de huurder dat wel doet, moet hij de huur die hij heeft ontvangen, afdragen aan de verhuurder. Daarnaast legt de verhuurder de huurder een boete op van € 2.500,-. De boete wordt vermeerderd met € 50,- per dag voor elke dag dat de huurder de regels overtreed, met een maximum van € 15.000,- (deze bedragen zijn vastgesteld op basis

van het prijspeil dat gold in november 2013 en wordt hoger volgens de CBS Consumentenprijsindex). Als de huurder de regels uit dit artikel overtreden heeft, zal de verhuurder bovendien de huurovereenkomst beëindigen.

Als de verhuurder constateert dat de huurder de woning niet zelf bewoont, kan de huurder het daar niet mee eens zijn. Dat telt ook als de huurder de woning helemaal of een gedeelte van de woning heeft onderverhuurd. Of iemand anders in de woning laat wonen. Als de huurder het daar niet mee eens is, moet de huurder aantonen dat hij permanent in de woning woont.

6.7

De huurder zorgt ervoor dat er geen overlast wordt veroorzaakt aan iemand die in de buurt woont. De huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor overlast veroorzaakt door huisgenoten, huisdieren of mensen die op bezoek zijn.

Dat telt zowel voor overlast die wordt veroorzaakt vanuit de woning, als voor overlast die wordt veroorzaakt rondom of in de directe buurt van de woning of in ruimtes die gedeeld worden met andere bewoners. Het aantal en de soort van de (huis)dieren die door de huurder worden gehouden, moet in een redelijke verhouding staan tot de woning die wordt gehuurd.

De huurder zorgt voor goede meubels en bedekking van de vloer in de woning.

Als er zich een andere woning onder de gehuurde woning bevindt, zorgt de huurder voor vloerbedekking met genoeg geluiddemping. De huurder plaatst onder een harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag, zodat geluidsoverlast wordt voorkomen. Deze geluidsisolerende laag zorgt voor een minimale geluidsvermindering van 10 dB (dit wordt bekeken aan de hand van NEN-EN-ISO 140-8 en beoordeeld aan de hand van NEN 5077, of door een opvolger van deze in Nederland geldende normen). Als de verhuurder dat wil, moet de huurder bewijzen dat de ondervloer goed genoeg is. Als de huurder dat niet kan, gaat de verhuurder ervan uit dat de ondervloer niet goed is. De huurder moet op eerste verzoek van de verhuurder dan alsnog een goede ondervloer plaatsen.

De huurder moet zich goed gedragen tegenover medewerkers van de verhuurder. En ook voor door de verhuurder ingehuurde anderen, zoals monteurs. Als de huurder geweld gebruikt, woordelijk of lichamelijk, neemt de verhuurder (juridische) maatregelen tegen de huurder. Dat doet de verhuurder ook als de huurder agressief is, of ander wangedrag vertoont. Dit kan leiden tot het stoppen van de huurovereenkomst.

6.8

De huurder mag niet hennep in de woning (laten) kweken, drogen of knippen. De huurder mag niet activiteiten in de woning uitvoeren waarbij de Opiumwet wordt overtreden. Als de huurder dat wel doet, wordt een boete opgelegd van € 2.500,-. De boete wordt vermeerderd met € 50,- per dag voor elke dag dat de huurder de regels overtreedt, met een maximum van € 15.000,- (deze bedragen zijn vastgesteld op basis van het prijspeil dat gold in november 2013 en wordt hoger volgens de CBS Consumentenprijsindex). Als de huurder de regels uit dit artikel overtreden heeft, zal de verhuurder bovendien de huurovereenkomst beëindigen.

6.9

De huurder moet zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin gebruiken en de tuin goed onderhouden. De tuin moet er netjes uitzien, waarbij de verhuurder bepaalt wat netjes is. Bomen, struiken of andere beplanting die overlast voor anderen kunnen veroorzaken, mogen niet geplant worden in de tuin. De huurder plaatst zijn afvalcontainer(s) in de achtertuin, behalve als dat niet kan. De verhuurder kan regels en aanwijzingen geven aan de huurder. De huurder moet zich daar aan houden.

Als de huurovereenkomst stopt, mag de verhuurder bepalen dat de huurder op eigen kosten bomen verwijdert of laat verwijderen. Dit telt ook voor hoog opschietende beplanting.

6.10

De huurder mag de tuin, of andere plekken buiten die horen bij de woning, niet gebruiken voor opslag en/of stalling van auto's, boten, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, of zaken die gevaarlijk zijn of slecht zijn voor het milieu.

De huurder mag ruimtes die met andere bewoners worden gedeeld niet gebruiken om fietsen, brommers, kinderwagens, handelswaren, afval en zaken die gevaarlijk of slecht zijn voor het milieu op te slaan en/of te stallen. Als de huurder dat toch doet, mag de verhuurder deze zaken verwijderen op kosten van de huurder.

6.11

De huurder neemt maatregelen om te voorkomen dat de woning schade oploopt. Bijvoorbeeld door brand, storm, water of vorst. Als er schade is ontstaan aan de woning, of dreigt te ontstaan, meldt de huurder dit direct aan de verhuurder.

Als er schade aan de woning of eigendommen van anderen is ontstaan, doordat de huurder geen maatregelen heeft genomen, of die maatregelen niet op tijd heeft genomen, moet de huurder alle schade betalen die daardoor is veroorzaakt.

6.12

De huurder laat de verhuurder met opgaaf van reden in de woning. Bijvoorbeeld als de verhuurder wil controleren of de huurder zijn verplichtingen nakomt. Of als de

verhuurder werkzaamheden in de woning wil uitvoeren. Of meterstanden wil controleren. De huurder laat ook personen binnen die door de verhuurder zijn ingeschakeld.

6.13

Het kan voorkomen dat een huurder gaat scheiden van zijn partner en verhuist. Als dat gebeurt, stopt het huurrecht van de huurder. De huurder is verplicht om dit schriftelijk aan de verhuurder te laten weten. Dit moet direct nadat de huurder definitief is verhuisd.

Als de huurder dit niet schriftelijk aan de verhuurder heeft laten weten, blijft hij aansprakelijk voor het betalen van de huurprijs en het nakomen van de regels die volgen uit de huurovereenkomst. Dit artikel geldt ook voor een verhuizing in verband met het stoppen van een geregistreerd partnerschap of van samenwonenden die hun relatie verbreken. Als de medehuurder de woning blijft huren, moet hij dit direct schriftelijk laten weten aan de verhuurder.

6.14

Als een huurder zich niet goed gedraagt, bijvoorbeeld omdat hij zich niet houdt aan de afspraken die hij met de verhuurder heeft gemaakt, of in belangrijke gevallen, mag de verhuurder informatie over de huurder delen met organisaties waarmee de verhuurder samenwerkt (gemeente, politie en/of zorgverleners). Als de verhuurder dat doet, zal hij dit laten weten aan de huurder.

Onderhoud en reparaties door de huurder

Artikel 7

7.1

De huurder moet zelf klein onderhoud en reparaties uitvoeren. Dit worden kleine herstellingen genoemd. Dat is terug te vinden in de wet en andere regels van de overheid. De huurder en de verhuurder kunnen andere afspraken maken over klein onderhoud en reparaties, maar die moeten dan wel schriftelijk gemaakt worden.

7.2

Als de huurder zelf werkzaamheden uitvoert, zorgt hij ervoor dat dit professioneel gebeurt. De huurder moet zich bij de werkzaamheden houden aan de regels van de overheid of (aanwijzingen van) de verhuurder.

Onderhoud en reparaties door de verhuurder

Artikel 8

8.1

De huurder staat toe dat de verhuurder werkzaamheden aan de woning of de woning van de burens uitvoert. Dat geldt ook voor werkzaamheden aan de centrale voorzieningen.

8.2

Als de verhuurder (dringende) werkzaamheden of een renovatie uitvoert, heeft de huurder geen recht op een lagere huurprijs of een schadevergoeding.

8.3

Als de verhuurder een complex waar de huurwoning bij hoort, helemaal of voor een gedeelte wil renoveren, krijgt de huurder een schriftelijk voorstel. Als 70% van de huurders van het complex akkoord gaat met het voorstel, is het voorstel goedgekeurd. Als een huurder dan nog steeds niet akkoord gaat met het voorstel, kan hij binnen acht weken naar de rechter stappen. De rechter zal dan beoordelen of het een redelijk voorstel was. Als de huurder dat niet doet, moet hij zich aan het voorstel houden. De huurder is dan verplicht toe te staan dat de verhuurder de werkzaamheden uitvoert. Ook moet hij daaraan alle medewerking verlenen, als dat nodig is.

8.4

De werkzaamheden die in dit artikel worden bedoeld, vinden plaats op werkdagen. De werkzaamheden worden van tevoren aangekondigd. Als de werkzaamheden dringend zijn, wordt hierop een uitzondering gemaakt.

Veranderingen aan de woning door de huurder

Artikel 9

9.1

De huurder mag in de woning eenvoudige veranderingen en toevoegingen maken, als die zonder hoge kosten weer weggehaald kunnen worden. Als veranderingen en toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder of anderen opleveren, mag dit niet aangebracht worden. De huurder mag niet een openhaard, een pellet- of houtkachel installeren in de woning. Andere veranderingen en toevoegingen, die niet eenvoudig zijn, mag de verhuurder pas maken als de verhuurder schriftelijk toestemming heeft gegeven.

9.2

Als de verhuurder schriftelijke toestemming geeft, mag hij daar voorwaarden aan verbinden. Die voorwaarden mogen onder andere gaan over:

- de verhuurbaarheid: de zelf aangebrachte verandering mag geen nadeel opleveren voor het verhuren van de woning;
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;

- het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- het voorkomen van belemmeringen ten aanzien van noodzakelijk onderhoud aan de woning en alles wat rond de woning wordt gehoord.

De verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangegeven of de verandering of toevoeging bij het stoppen van de huurovereenkomst door de huurder weggehaald moet worden.

9.3

Als de huurder zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van de verhuurder veranderingen maakt of toevoegingen doet, moet de huurder dat weghalen als de verhuurder dat zegt.

9.4

Als de huurder veranderingen heeft gemaakt of toevoegingen heeft gedaan, is de huurder verplicht om die te onderhouden en problemen te repareren.

9.5

De huurder is verplicht, op eigen kosten, de gemaakte veranderingen of toevoegingen direct weg te halen als de verhuurder dat zegt, wanneer dat nodig is voor de verhuurder om dringende werkzaamheden of een renovatie uit te voeren.

9.6

De huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die de huurder heeft gemaakt. Als de door de huurder gemaakte veranderingen schade veroorzaken aan anderen, is de huurder aansprakelijk. Niet de verhuurder.

9.7

Dit artikel 9 geldt ook als een huurder, in overleg met de verhuurder, veranderingen of toevoegingen over heeft genomen die gemaakt zijn door de vorige huurder.

Als de huur wordt beëindigd

Artikel 10

10.1

De huurovereenkomst kan worden opgezegd. Dat kan schriftelijk of, de huurder kan digitaal aan de verhuurder laten weten dat hij de huurovereenkomst wil stoppen. De bewijslast voor de ontvangst van de opzegging rust op de verzender.

10.2

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen, om welke reden dan ook. Als de huurder de huur opzegt, moet hij wel rekening houden met een opzeggingstermijn van ten minste één maand. De huur kan worden opgezegd tegen elke dag van een kalendermaand, maar niet een dag die in het weekeinde valt of een algemeen erkende feestdag.

10.3

Als de verhuurder de huur opzegt, moet hij rekening houden met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. Die termijn kan langer worden. Voor elk jaar, dat de huurder steeds de woning huurde, komt er een maand bij. De opzeggingstermijn kan maximaal zes maanden worden.

10.4

De verhuurder kan de huur niet zomaar opzeggen. In wet staat om welke reden(en) de verhuurder de huur kan opzeggen. De verhuurder moet zich daaraan houden.

10.5

Als de huurder en de verhuurder allebei vinden dat de huurovereenkomst moet stoppen, kunnen zij afspreken op welke datum de huurovereenkomst stopt.

10.6

Als de huurovereenkomst is opgezegd, kan het voorkomen dat de verhuurder nieuwe huurders heeft gevonden. Als die huurders de woning willen bezichtigen, moet de huurder ze toelaten voor bezichtiging. Dat geldt ook wanneer verhuurder de woning wil verkopen. Een mogelijke koper moet de woning dan ook kunnen komen bezichtigen.

Wat de huurder moet doen als de huurovereenkomst stopt

Artikel 11

11.1

Als de huurovereenkomst stopt, moet de huurder alle sleutels van de woning teruggeven. De huurder zorgt ervoor dat de woning schoon is en dat alle eigendommen weg zijn. De woning moet in goede staat aan de verhuurder teruggegeven worden. Als er normale slijtage is aan de woning, komt dit voor rekening van de verhuurder. Voor of op het moment dat de huurder in de woning gaat wonen, kan een beschrijving worden gemaakt hoe de woning eruit ziet. Dat staat ook in artikel 3.2. Als er een beschrijving is gemaakt, moet de woning er hetzelfde uitzien zoals in

de beschrijving staat. Als de huurder de woning heeft veranderd, of dingen heeft toegevoegd, dan is artikel 11.3 belangrijk.

11.2

Vlak voordat de huurovereenkomst stopt, bekijken de huurder en de verhuurder samen de woning. De huurder zorgt ervoor dat dit kan. Als de huurder en de verhuurder naar de woning kijken, zal de verhuurder een opnamerapport maken. In het opnamerapport staat of de huurder nog dingen in de woning moet repareren voordat de huurovereenkomst stopt. Ook staat in het opnamerapport hoeveel het naar schatting kost om die dingen te repareren. De huurder en de verhuurder krijgen allebei een exemplaar van het opnamerapport.

11.3

De huurder kan met of zonder toestemming dingen veranderen of toevoegen in de woning. Daarvoor gelden bij het stoppen van de huurovereenkomst de volgende regels:

- a. als de veranderingen makkelijk weggehaald kunnen worden, moet de huurder ervoor zorgen dat die eigendommen weg zijn bij het stoppen van de huurovereenkomst. Voorbeelden van eigendommen die makkelijk weg te halen zijn, zijn een spiegel, lamellen, jaloezieën etc.;
- b. de verhuurder kan eisen dat de veranderingen of toevoegingen waar geen toestemming voor is gegeven, of die niet voldoen aan artikel 9.2, door de huurder weggehaald worden;
- c. de huurder moet veranderingen en toevoegingen bij het stoppen van de huurovereenkomst weghalen als de verhuurder dit schriftelijk heeft gezegd tegen de huurder toen de verhuurder toestemming heeft gegeven;
- d. de huurder moet de veranderingen en toevoegingen weghalen en de woning in goede staat brengen. Dit hoeft hij niet te doen als dit schriftelijk met de verhuurder is overeengekomen.

11.4

Als de huurovereenkomst is gestopt en de woning is niet in goede staat achtergelaten, dan zorgt de verhuurder ervoor dat de woning weer in goede staat wordt gebracht. Dit mag de verhuurder doen op kosten van de huurder, daar heeft huurder zijn toestemming voor gegeven door het aangaan van de huurovereenkomst. De verhuurder mag dit ook doen als er nog eigendommen in de woning staan, of de veranderingen en toevoegingen niet weg zijn gehaald. Ook andere schade aan de woning, die door de huurder is veroorzaakt, moet de huurder zelf betalen .

11.5

Als de huurder bij het stoppen van de huurovereenkomst eigendommen in de woning laat staan, mag de verhuurder die eigendommen weghalen. De verhuurder hoeft de eigendommen niet te bewaren. De kosten voor het weghalen van de eigendommen moeten door de huurder worden betaald.

Als de huurder met een nieuwe huurder een afspraak heeft gemaakt over de eigendommen, en de eigendommen mogen blijven staan, dan mag de verhuurder de eigendommen niet weghalen. De huurder moet aan de verhuurder schriftelijk laten weten dat er eigendommen blijven staan voor de nieuwe huurder.

Als de (kanton)rechter heeft bepaald dat de huurder de woning moet ontruimen, gelden deze regels ook. Als de huurder van de (kanton)rechter uit de woning moet, en er staan nog eigendommen, dan mag de verhuurder ervan uitgaan dat de huurder die eigendommen niet meer wil hebben. De verhuurder is niet aansprakelijk voor die eigendommen, ook niet als ze kwijt raken of beschadigd zijn.

Verantwoordelijkheid van de huurder en de verhuurder.

Artikel 12

12.1

Als er schade is ontstaan aan de woning, is de huurder daar aansprakelijk voor als hij er woont en het zijn schuld is.

Dit telt ook voor schade aan de buitenkant van de woning. Alle schade aan de woning, behalve brandschade, komt voor rekening van de huurder. Dat is niet zo als de huurder kan aantonen dat het niet zijn schuld is.

12.2

De huurder is ook aansprakelijk voor schade aan de woning die is veroorzaakt door anderen, die met toestemming van de huurder of van een huisgenoot in de woning komen.

12.3

De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan een persoon of eigendommen van de huurder en zijn huisgenoten, als die is veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, heftige sneeuwval, overstromingen, heel hoog of heel laag water, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere grote rampen. De aansprakelijkheid van de verhuurder als eigenaar van de woning, zoals dit in de wet staat, is uitgesloten.

Als de huurder of de verhuurder iets niet doen

Artikel 13

13.1

Als de huurder of de verhuurder zich niet aan de afspraken houdt die in de huurovereenkomst of in de wet staan, kan de huurder of de verhuurder maatregelen nemen. De kosten van de maatregelen moeten worden betaald door de andere partij.

13.2

Als de huurder of de verhuurder een bedrag moet betalen aan de andere partij, moet hij dit op tijd doen en het hele bedrag betalen. Als dat niet gebeurt, raakt deze partij in verzuim. Er hoeft dus niet eerst nog eens een herinnering te worden gestuurd. Over de dagen dat de partij in verzuim is, moet hij de wettelijke rente betalen.

Als er incassokosten worden gemaakt, omdat de andere partij in verzuim is, worden deze betaald door de partij die in verzuim is. Hiervoor wordt rekening gehouden met de wet en eventuele overige regelingen van de overheid. De hoogte van de incassokosten staat ook in de wet.

Als de verhuurder in verzuim is, dan moet er gelijk betaald worden voor de buitengerechtelijke incassokosten. Dat bedrag is 15% van het bedrag dat niet is betaald, en minimaal € 75,-.

Belastingen en andere kosten

Artikel 14

De huurder betaalt de volgende belastingen en andere kosten:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, als deze kosten te maken hebben met het gebruik van de woning en medegebruik van ruimtes die gedeeld worden met andere bewoners;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies voor de woning en/of eigendommen van de huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen op heffingen op grond van een andere milieuwet, en ook de rioolheffing.

Als de wet of andere regels niet toestaan dat de huurder dit betaalt, hoeft de huurder deze belastingen niet te betalen. Als de huurder wel moet betalen, maar de verhuurder wordt aangeslagen voor deze kosten door het betreffende (overheids)orgaan, moet de huurder deze aanslag aan de verhuurder betalen.

Boete

Artikel 15

Als de verhuurder of de huurder een regel uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, moet de verhuurder of de huurder aan de andere partij een boete betalen van € 25,- per dag. De boete kan maximaal € 15.000,- worden (deze bedragen zijn vastgesteld op basis van het prijspeil dat gold in november 2013 en wordt hoger volgens de CBS Consumentenprijsindex). De verhuurder of de huurder die de regel overtreedt, moet er zo snel mogelijk voor zorgen dat hij zich aan de regels uit de Algemene Huurvoorwaarden houdt. Naast de boete bestaat nog een recht op vergoeding van de schade die de andere partij lijdt, doordat een regel is overtreden.

De boete zal, zonder naar de rechter te gaan, voor elke dag dat de overtreding wordt gemaakt, betaald moeten worden.

Overige regels

Artikel 16

16.1

Als een deel van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden vernietigd wordt of nietig blijkt te zijn, betekent dat niet dat de rest van de artikelen niet meer geldig zijn. Voor het deel dat niet meer geldt, komt in de plaats wat de huurder en de verhuurder zouden afspreken als zij wisten dat het deel niet zou gelden, voor zover dat wel geldig overeengekomen kan worden. Er wordt dan dus naar redelijkheid gekeken naar de aard van de bepaling die ongeldig blijkt te zijn.

16.2

Als de woning in een gebouw of complex met andere woningen zit, kan het gebouw of complex opgedeeld worden in appartementsrechten.

De huurder moet zich houden aan regels uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen. De huurder moet zich ook houden aan besluiten van de Vereniging van Eigenaars. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder deze regels zo snel mogelijk kent.

16.3

Als de huurovereenkomst start, is de huurder de enige die zorgt voor energie voor de woning. De huurder is verplicht om klant te worden bij een energieleverancier en een overeenkomst voor de woning te sluiten. De huurder moet de energieleverancier op tijd betalen. Ook moet de huurder de overige afspraken met de netbeheerder volledig en op tijd nakomen. De huurder zorgt ervoor dat de netbeheerder en/of de energieleveranciers niet de verhuurder aanspreken als er een probleem is. Als dat toch gebeurt, is de huurder aansprakelijk voor alle kosten die de verhuurder moet maken.

16.4

De huurder moet zich houden aan veranderingen in het beleid van de verhuurder. De veranderingen van de verhuurder moeten wel volgens de wet en deze Algemene Huurvoorwaarden geldig zijn.