

Algemene huurvoorwaarden met betrekking tot woonruimte

Artikel 1. Kosten van centrale voorzieningen

1. *De kosten van de centrale voorzieningen – indien en voor zover in het gehuurde aanwezig – komen voor rekening van de gezamenlijke huurders. Deze kosten worden jaarlijks begroot voor 1 mei. De kostenbijdrage zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 is gebaseerd op deze begroting. Verhuurster is gerechtigd om jaarlijks na afloop van een seizoen, dat loopt van 1 mei tot 1 mei, tot verrekening over te gaan indien de werkelijke kosten hoger of lager zijn geweest. Indien huurder aan verhuurster naar aanleiding hiervan enig bedrag is verschuldigd zal betaling binnen 30 dagen na verzending van de factuur dienen plaats te vinden. Indien verhuurster aan huurder een bedrag is verschuldigd zal betaling eveneens binnen 30 dagen na verzending plaatsvinden.*
2. *Verhuurster is eveneens – éénmaal per jaar – gerechtigd om de kostenbijdrage tussentijds aan te passen, indien één of meer kostenfactoren, waaruit de bijdrage is samengesteld, wijziging(en) ondergaan. In dat geval ontvangt de huurder een overzicht van de berekening die aan de wijziging ten grondslag ligt.*
3. *Indien verhuurster het pakket van leveringen van zaken en diensten wil uitbreiden dan wel inkrimpen, is verhuurster daartoe gerechtigd, mits:*
 - a) *ten minste een aanzienlijke meerderheid van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd en*
 - b) *de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijze of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en*
 - c) *verhuurster de huurder daarover tijdig heeft geïnformeerd en met de desbetreffende huurders overleg heeft gepleegd.*

Artikel 2. Centrale Verwarmings- en/of heetwaterinstallatie

1. *Indien het gehuurde is voorzien van een gemeenschappelijke centrale verwarmings- en/of heetwaterinstallatie draagt verhuurster zorg voor het behoorlijk functioneren van deze installatie(s), voor klein onderhoud, het schoonmaken, de afstelling, schoorsteenonderhoud, reparaties e.d. De hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de kosten van brandstof, water- en elektriciteitsverbruik, controle, periodieke keuring, onderhoud, afstelling e.d., komen ten laste van de gezamenlijke huurders.*
2. *Indien het gehuurde is voorzien van een eigen centrale verwarmings- en/of heetwaterinstallatie dient huurder zelf zorg te dragen voor het behoorlijk functioneren van deze installatie(s), voor klein onderhoud, het schoonmaken, bijvullen, ontluchten, de afstelling, schoorsteenonderhoud, reparaties e.d. Ten behoeve van huurder sluit verhuurster een onderhoudsabonnement af. De hieraan verbonden kosten worden aan*

huurder doorberekend door middel van een maandelijks vergoeding "onderhoudsabonnement CV", al genoemd in artikel 3 lid 1. De kosten voor brandstof, water- en elektriciteitsverbruik komen eveneens ten laste van de huurder.

3. Het bepaalde in het eerste lid geldt dienovereenkomstig indien het gehuurde is voorzien van een liftinstallatie.

Artikel 3. Watergeld, kosten voor gas en elektriciteit, belastingen en heffingen e.d.

1. De kosten van gebruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder mede 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 de verhuurster 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 vanwege handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.
2. Voor zover het gehuurde niet beschikt over een eigen watermeter zal verhuurster de kosten van het watergebruik aan huurder doorberekenen volgens plaatselijk Amsterdams gebruik. Deze doorberekening zal plaatsvinden op basis van het aantal eenheden dat het Waterleidingbedrijf Amsterdam aan het gehuurde heeft toegekend en op basis waarvan verhuurster wordt aangeslagen. Indien op enig moment blijkt dat het aantal eenheden onjuist is vastgesteld en huurder meent in het verleden teveel watergeld te hebben betaald, is verhuurster alleen gehouden dit teveel betaalde te retourneren indien het Waterleidingbedrijf Amsterdam vrijwillig aan verhuurster het teveel betaalde retourneert. Indien het aantal eenheden ten onrechte te laag blijkt te zijn vastgesteld en verhuurster voor extra bedragen wordt aangeslagen, zal huurder op eerste verzoek van verhuurster binnen 14 dagen deze extra bedragen voldoen.
3. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook indien verhuurster daarvoor direct wordt aangeslagen:
 - de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimtes, algemene en gemeenschappelijke ruimtes;
 - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, van goederen van huurder die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, indien het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

Indien de voor rekening van huurder uit hoofde van het vorengaande komende belastingen e.d. bij verhuurster worden geïnd, dient huurder deze binnen 30 dagen na eerste verzoek aan verhuurster te worden voldaan.

Artikel 4. Aanvaarding van het gehuurde

- 1. Het gehuurde is bij aanvang van de overeenkomst aan huurder opgeleverd en door hem aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waarvoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt, is vastgelegd in een gedateerde en in ten minste in tweevoud op te maken inspectierapport, dat door partijen voor akkoord is ondertekend en waarvan ieder der partijen een afschrift heeft ontvangen. Mocht er bij de aanvang van de overeenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het hierboven bedoelde rapport vermeld. Een dergelijk gebrek zal door verhuurster binnen een redelijke termijn worden verholpen. Indien verhuurster dit nalaat zal verhuurster slechts in verzuim geraken nadat huurder verhuurster in gebreke zal hebben gesteld.*
- 2. Verhuurster zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien deze werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.*
- 3. Mocht verhuurster niet in staat zijn (anders dan in geval van opzet of grove schuld van de zijde van verhuurster) het gehuurde op de datum van ingang van de huurovereenkomst op te leveren, is verhuurster niet aansprakelijk voor eventueel door huurder hierdoor te lijden schade. Ingeval oplevering niet zal hebben plaatsgevonden binnen één maand na ingang van de huurovereenkomst, is huurder gerechtigd de overeenkomst op te zeggen. Artikel 2 lid 3, laatste volzin, is hierbij van toepassing.*

Artikel 5. Gebruik van het gehuurde

- 1. Huurder is verplicht het gehuurde en al wat daartoe behoort als een goed huurder te gebruiken overeenkomstig de daaraan in artikel 1 gegeven bestemming, en het gehuurde behoorlijk te stofferen en te meubileren en als zodanig te houden. Voorts dient het gebruik plaats te vinden met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik. De gemeenschappelijke trappenhuizen en portalen dienen volgens plaatselijk gebruik van passende stoffering te worden voorzien.*
- 2. Huurder is gehouden om de installaties – voor zover in het gehuurde aanwezig – te gebruiken overeenkomstig hun bestemming en met inachtneming van de daarbij gegeven voorschriften. Deze voorschriften maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.*
- 3. Indien het gebouw waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt is of zal worden gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Het zelfde geldt als het gebouw of*

complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

Artikel 6. Veranderingen en toevoegingen

1. *Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster is het huurder niet toegestaan in, aan of op het gehuurde(en al wat daartoe behoort) veranderingen en toevoegingen aan te brengen. Hieronder worden onder meer – dus niet alleen – begrepen het geheel of gedeeltelijk vervangen of wijzigen van de keuken of badkamer, het veranderen van de indeling van het gehuurde, het leggen of verleggen van gas- en/of waterleidingen, het wijzigen of uitbreiden van de elektriciteitsinstallatie, het aanbrengen van zonweringen, windschermen, reclameborden, antennes en schotels, alsmede het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen. Een verzoek van de huurder tot het mogen aanbrengen van veranderingen in of aan het gehuurde dient tijdig en schriftelijk bij verhuurster te worden gedaan.*
2. *Onverminderd het vorengaande is huurder – uitsluitend voor zover het de binnenzijde van het gehuurde betreft – bevoegd zonder voorafgaande toestemming van verhuurster veranderingen en toevoegingen aan te brengen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Indien er gerede twijfel bestaat of aan het criterium “zonder noemenswaardige kosten” zal worden voldaan, is huurder gehouden vooraf schriftelijke toestemming te vragen, zoals is omschreven in lid 1 van dit artikel.*
3. *Huurder dient bij zijn verzoek een gedetailleerd bouwplan over te leggen, waarbij onder meer een exacte opgave wordt gedaan van alle noodzakelijke werkzaamheden, de duur daarvan, de eventuele overlast die de werkzaamheden voor de omgeving van de huurder met zich mee zullen brengen en de maatregelen die de huurder neemt om die overlast tot een minimum te beperken, alsmede door welke erkende aannemer of vakman huurder de veranderingen laat aanbrengen. Huurder is gehouden ervoor zorg te dragen dat de wijziging voldoet aan alle relevante regelgeving, zoals het Bouwbesluit, en huurder draagt er – voor zover nodig – voor zorg dat hij alle noodzakelijke vergunningen verkrijgt, alvorens de werkzaamheden aanvangen. Afschriften van deze vergunningen zullen aan het verzoek moeten zijn gehecht. Huurder vrijwaart verhuurster voor alle gevolgen in het geval huurder hieraan niet voldoet.*
3. *Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurster geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:*
 - *huurder zijn schriftelijk verzoek niet vergezeld heeft doen gaan van de in lid 3 genoemde documenten;*
 - *daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;*
 - *de wijziging leidt tot een waarde daling van het gehuurde;*
 - *deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;*
 - *deze het woongenot niet verhogen;*
 - *zwaarwichtige bezwaren van verhuurster zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten. Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren indien de veranderingen of toevoegingen:*
 - *niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van de brandweer en/of nutsbedrijven of wanneer de*

- eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - van onvoldoende technische kwaliteit zullen zijn;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen zal aantasten;
 - een goed woningbeheer zullen bemoeilijken;
 - overlast en/of hinder aan derden (kunnen) veroorzaken;
 - redelijkerwijs schadelijk zullen (kunnen) zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan dit onderdeel uitmaakt;
 - de aard van het gehuurde zullen wijzigen;
 - in strijd zullen zijn met de voorwaarden waaronder verhuurster de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
4. Verhuurster is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name ook voor wat betreft de door huurder te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, 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. In dit verband kan verhuurster tevens de voorwaarde stellen zelf onderzoek te laten doen naar eventueel noodzakelijk onderhoud en – indien nodig – dergelijk onderhoud gelijktijdig met de werkzaamheden tot wijzigingen of toevoegingen van huurder te doen uitvoeren. Verhuurster kan aan de goedkeuring voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
5. Onverminderd het vorengaande heeft huurder eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming nodig voor eventuele veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon of dakterras, de gemeenschappelijke ruimtes en de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin). Verhuurster mag zijn toestemming hiervoor te allen tijde weigeren of aan het verlenen daarvan voorwaarden verbinden. De toepassing van artikel 7:215 leden 3 en 4 BW wordt hierbij tussen partijen uitgesloten, voor zover het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde.
6. Huurder is verplicht veranderingen of toevoegingen – ook al zijn deze geoorloofd – voor de ontruiming van het gehuurde ongedaan te maken en de door de ongedaanmaking veroorzaakte schade te herstellen, tenzij verhuurster bij het verlenen van de toestemming of daarna schriftelijk aan huurder te kennen heeft gegeven dat de veranderingen of toevoegingen niet ongedaan behoeven te worden gemaakt.
7. Een door verhuurster verleende toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of latere verzoeken of gevallen.

Artikel 7. Verbod van onderhuur

1. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken of aan deze in onderhuur of gebruik af te staan, onder welke titel dan ook, daaronder medebegrepen het verhuren van kamer, het verlenen van pension of het doen van afstand van huur door de woning niet langer te bewonen en definitief te verlaten. Een door verhuurster verleende toestemming is eenmalig en geldt derhalve niet voor andere en/of opvolgende gevallen.

2. *Huurder mag geen andere personen bij zich doen inwonen, dan die rechtstreeks tot zijn normaal gezin behoren. Hij is verplicht het gehuurde volgens de gangbare normen regelmatig zelf te bewonen en bij onafgebroken afwezigheid van langer dan twee maanden hiervan aan verhuurster vooraf schriftelijk mededeling te doen. Tevens dient hij in dat geval aan verhuurster mee te delen wie voor hem gedurende zijn afwezigheid als zaakwaarnemer, voor zover het deze overeenkomst betreft, zal optreden. Verhuurster kan nadere voorwaarden stellen ten aanzien van die zaakwaarneming als ook bepalen welke termijn van afwezigheid zij onder de gegeven omstandigheden maximaal toelaatbaar acht.*
3. *Indien verhuurster gegronde redenen heeft om aan te nemen dat huurder in strijd handelt met lid 1 of lid 3 is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurster. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.*
4. *Het is huurder niet toegestaan de tot het gehuurde behorende bergruimtes, 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 ruimtes verkopen te houden.*

Artikel 8. Bijzondere verplichtingen van de huurder.

1. *Het is aan huurder niet toegestaan:*
 - a. *aan burens of omwonenden overlast en/of hinder te veroorzaken;*
 - b. *huisdieren te houden die last of ongerief veroorzaken;*
 - c. *zich onnodig op te houden op gemeenschappelijke paden, trappenhuizen, portalen, portieken, galerijen, kelderingangen, liften, en aldaar voorwerpen te plaatsen dan wel geplaatst te houden, onverminderd de verplichting als bedoeld in artikel 10 lid 1 van deze overeenkomst;*
 - d. *de in het gehuurde geplaatste kasten of wanden los te maken en/of te verwijderen;*
 - e. *olievaten te plaatsen op balkons, galerijen etc. met begrip van het plaatsen van gasflessen, zowel binnen als buiten het gehuurde;*
 - f. *motoren, gereedschappen, werktuigen en elektrische apparaten te gebruiken of te repareren, welke door geluid, trilling of stank last kunnen veroorzaken, welke niet storingvrij zijn voor radio en televisie of welke in het algemeen het brandrisico verhogen;*
 - g. *op het dak te lopen, zich aldaar te bevinden of daarop voorwerpen te plaatsen c.q. geplaatst te houden;*
 - h. *in het gehuurde beroepsmatig muziek te maken, waaronder wordt verstaan het uitvoeren van muziekwerken en/of het instuderen daarvan;*
 - i. *gevelroosters ten behoeve van verwarmingsinstallaties te (doen) aanbrengen c.q. gevelroosters welke in het gehuurde aanwezig zijn af te dichten;*
 - j. *muren te verven of te sausen voorzover deze zijn behangen of met behang behoren te worden afgewerkt;*
 - k. *plafonds te verven met andere verfsoorten dan met een witachtige muurverf op waterbasis;*
 - l. *het doen aanbrengen van parket- e/o laminaatvloeren in het gehuurde zonder dat daarbij voor voldoende geluidsisolatie in de vloer wordt zorggedragen;*
 - m. *een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten op*

- een ventilatiekanaal;
- n. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een openhaardvuur of een zogenoemde allesbrander;
 - o. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;
 - p. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zichzelf of voor derden aan te brengen;
 - q. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin te handelen vanuit het gehuurde of enige activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit een ontbinding van de huurovereenkomst op zo kort mogelijke termijn rechtvaardigt.
2. Indien door overtreding van een van voornoemde bepalingen schade voor verhuurster ontstaat, is huurder daarvoor jegens haar aansprakelijk.

Artikel 9. Onderhoud

1. *Huurder is verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurster is verplicht op verzoek van huurder de overige gebreken te verhelpen tenzij deze verwijtbaar door huurder zijn veroorzaakt en/of dit onmogelijk is en/of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurster kunnen worden verlangd. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor eigen rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.*
2. *Onderhoud dat in ieder geval (doch niet alleen) als kleine herstellingen wordt aangemerkt is opgenomen in “Het stappenplan voor meldingen”, onder de vermelding: “H: U bent als huurder verantwoordelijk voor het onderhoud en/of de reparatie”. Het stappenplan is aan deze overeenkomst gehecht en door partijen voor akkoord geparafeerd. Verhuurder is gerechtigd het stappenplan eenzijdig te wijzigen, bijvoorbeeld indien (een wijziging van) het Besluit Kleine Herstellingen daartoe aanleiding zou kunnen vormen.*
3. *In afwijking van lid 1 is huurder gehouden voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor alle onderhoud aan door hem zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Ingeval huurder deze veranderingen en toevoegingen van een voorafgaande huurder heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid voor wat betreft het onderhoud van de zijde van de verhuurster. Huurder vrijwaart verhuurster bovendien voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.*
4. *De kleine reparaties aan de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals lichtinstallatie, centrale verwarmingsinstallatie, heetwaterinstallatie, één en ander voor zover aanwezig, worden vanwege verhuurster uitgevoerd, doch komen voor rekening van de gezamenlijke huurders.*
5. *Voor zover tot het gehuurde een tuin behoort, dient huurder zorg te dragen voor een behoorlijke aanleg en onderhoud van deze tuin met behoud van de*

eventueel reeds bestaande meerjarige beplantingen.

6. *Alle herstel- en onderhoudswerkzaamheden van de kant van de huurder moeten vakkundig worden uitgevoerd en – voor zover dit door de overheid of door de bevoegde instanties wordt verlangd - door een erkend installateur worden verricht. Ingeval het resultaat van herstel en/of het onderhoud van de kant van de huurder onvoldoende is, is verhuurster gerechtigd de onvoldoende uitvoering voor rekening van huurder ongedaan te maken en daarnaast voor zijn rekening het herstel uit te voeren of te laten uitvoeren.*
7. *Huurder is gehouden alle maatregelen te nemen ter vermijding van schade ten gevolge van vorst.*
8. *Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurster dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde, dan wel aan het gebouw waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, verklaart huurder reeds nu vooralsdan deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde onvoorwaardelijk te zullen toestaan.*

Artikel 10. Aansprakelijkheid

1. *Verhuurster is niet aansprakelijk voor letsel of schade toegebracht aan huurder, zijn huisgenoten of bezoekers, of zijn dan wel hun eigendommen, tengevolge van het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het gehuurde, waaronder mede begrepen schade veroorzaakt door storm, sneeuw, regenval, blikseminslag, water, elektriciteit, uitstroming van gas of door gebreken aan door verhuurster geplaatste geisers, centrale verwarmings- en/of heetwaterinstallaties, lift- en overige installaties, noch door stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, (burger)oorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.*
2. *Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die huurder mocht lijden als gevolg van stagnatie in de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties of ander toebehoren, dan wel als gevolg van staking van de leveranties van water, gas en elektriciteit e.d..*
3. *Huurder kan van verhuurster geen vergoeding eisen wegens verminderd huurgenot tengevolge van gebreken als bedoeld in dit artikel.*
4. *Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder mede begrepen schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder verhuurster daarvan onverwijld in kennis te stellen. Laat huurder dit na dan is hij aansprakelijk voor alle extra schade die verhuurster daardoor lijdt.*
5. *Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurster te melden en is huurder verplicht om onmiddellijk passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade. Een en ander geldt in het bijzonder wanneer er schade dreigt te ontstaan tengevolge van weersgesteldheid. De laatste volzin van lid 4 is van overeenkomstige toepassing.*

6. *Huurder wordt geacht zijn huurdersbelang adequaat te verzekeren en doorlopend verzekerd te houden. Huurder is in elk geval verplicht zelf en voor eigen rekening alle ruiten van het gehuurde te verzekeren tegen glasschade, alsmede het meubilair/de inventaris tegen brand- en waterschade. Voor zichzelf, zijn gezin, huispersoneel en huisdieren, dient huurder een verzekering tegen Wettelijke Aansprakelijkheid ten opzichte van derden en verhuurster aan te gaan. Op verzoek van verhuurster dient huurder de polissen van bedoelde verzekeringen te kunnen tonen.*
7. *Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze overeenkomst. Alle schade, behoudens brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.*

Onder huurder wordt in dit lid tevens verstaan de huisgenoten van de huurder en derden die zich in het gehuurde bevinden.

8. *Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade van huurder die het gevolg is van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, die verhuurster bij aanvang van de huurovereenkomst niet kende of had behoren te kennen.*

Artikel 11. Huisgenoten en bezoekers

Huurder is voor wat betreft de nakoming van zijn verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor alle doen en laten van zijn huisgenoten, bezoekers en in het algemeen diegenen die zich met of zonder zijn toestemming in het gehuurde bevinden.

Artikel 12. Toegang tot de woning

1. *Huurder is verplicht om verhuurster of personen door verhuurster daartoe aangesteld, toe te laten teneinde onderzoek te verrichten in verband met onderhoud, reparaties of voorbereidingen daarvan, zowel ten behoeve van het gehuurde als ten behoeve van andere perceelsgedeelten.*
2. *Huurder zal het doen van reparaties en de voorbereidingen daarvan moeten gedogen, alles zonder in enige vorm vermindering van de huur of enige vergoeding te kunnen bedingen.*
3. *In gevallen waarin dit gewenst of noodzakelijk is, is huurder tevens verplicht toegang tot de hijsgelegenheid te verlenen, ook aan personen niet behorende tot het personeel van verhuurster.*

Artikel 13. Het gebreke blijven van huurder; verzuim

1. *Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn. Voor het geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag der algehele voldoening van de hoofdsom.*
2. *Indien huurder tekort schiet in de nakoming van enige verplichting van welke aard dan ook, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en de verhuurster daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor*

rekening van huurder. Ingeval zodanig tekort schieten van de huurder 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 ten minste 15 % van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 125,--, een en ander vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting. De aanspraak op de buitengerechtelijke kosten ontstaat eerst nadat huurder is gesommeerd aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen.

3. *Huurder is aan verhuurster een direct opeisbare boete verschuldigd van Euro 50,-- per kalenderdag voor iedere verplichting uit de overeenkomst die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd de overige rechten van verhuurster op schadevergoeding en het vorderen van ontbinding of nakoming. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2004.
Verhuurster is gerechtigd dit bedrag (jaarlijks) te indexeren op de wijze zoals genoemd in artikel 5 van deze overeenkomst.*

Artikel 14. Medewerking bij verkoop of verhuur

Huurder is verplicht om gedurende vier maanden voor het einde van de huurtijd alsmede ingeval van voorgenomen onderhandse of openbare verkoop van het perceel, waartoe het gehuurde behoort, elke dinsdag en donderdag van in de namiddag van 14.00 - 16.00 uur, het gehuurde te laten bezichtigen, alsmede om gedurende dezelfde tijd het aanbrengen en bevestigd houden van veilingbiljetten, verkoop- of huurborden, of huurbiljetten toe te staan, zonder daarvoor enige vergoeding te kunnen verlangen.

Artikel 15. Oplevering van het gehuurde bij einde van de overeenkomst

1. *Onverminderd zijn verplichtingen als beschreven in artikel 11 lid 7 is huurder verplicht bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd, schoon en voor directe wederverhuur geschikt aan verhuurster op te leveren in dezelfde goede staat, met inbegrip van de aanwezige installaties en voorzieningen, die bij aanvang van de overeenkomst is vastgelegd in het inspectierapport, waarbij rekening wordt gehouden met latere door verhuurster verrichte werkzaamheden en de normale slijtage.*
2. *Partijen zullen ten minste 2 weken voor het einde van de overeenkomst het gehuurde gezamenlijk inspecteren. Daarbij zal een door partijen te ondertekenen voorinspectierapport worden opgesteld. Dit voorinspectierapport zal worden vergeleken met het inspectierapport als bedoeld in artikel 9 lid 1. Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in de het voorinspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurster voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder. Huurder zal de in het voorinspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.*
3. *Bij de ontruiming door huurder en afgifte door hem van de sleutels aan verhuurster wordt een eindinspectierapport opgesteld. Indien huurder geen of onvoldoende uitvoering heeft gegeven aan de in het voor-*

inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstel-werkzaamheden is verhuurster gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder hiervoor eerst in gebreke hoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van het gehuurde aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen, is verhuurster eveneens gerechtigd die schade voor rekening van huurder te laten herstellen zonder dat huurder daarvoor in gebreke hoeft te worden gesteld.

4. *Over de periode die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid om het gehuurde in de staat als bedoeld lid 1 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de overeenkomst, is huurder aan verhuurster een bedrag verschuldigd, berekend op basis van de laatstgeldende bruto huurprijs, onverminderd verhuursters aanspraak op vergoeding van eventuele verdere schade.*
5. *De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten zaken vervallen aan verhuurster en worden op kosten van huurder verwijderd, waarbij verhuurster tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op zaken die huurder met medeweten en goetdinden van verhuurster heeft overgedragen aan volgende huurder, mits verhuurster schriftelijk op de hoogte is gesteld van deze overdracht.*
6. *Indien verhuurster bij het einde van de huur van huurder niet terstond de sleutels ontvangt, heeft hij het recht zich op kosten van de huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen.*