



ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

1 juni 2004

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
van Mercatus te Emmeloord, vanaf 1 juni 2004

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. De huurprijs, de servicekosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de servicekosten en de waarborgsom verschuldigd.
- 2.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.
- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Waarborgsom en servicekosten

Artikel 4

- 4.1. De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid tot nakoming van diens verplichtingen als bedoeld in artikel 11 inzake oplevering van het gehuurde.
- 4.2. Verhuurder zal over de waarborgsom een jaarlijks samengestelde rente vergoeden, die tenminste gelijk is aan de rente die per de eerste januari van elk jaar vergoed wordt op vrij opneembare spaarrekeningen.
- 4.3. Verhuurder zal de waarborgsom, vermeerderd met de daarop bijgeboekte rente en eventueel verminderd (of vermeerderd) met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen (of te betalen heeft), uiterlijk één maand na het einde van de huurovereenkomst betalen.
- 4.4. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.
Voor de stookkosten wordt een afrekening opgesteld per stookseizoen. Dit seizoen omvat de periode van 1 juli tot en met 30 juni.
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot fondsen geldt dat het door huur-

der betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 4.5. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het vorige lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.6. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

Te betalen prijs

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag.
Huurder stemt erin toe, dat de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel door verhuurder langs automatische weg via een bankgiro- of Postbank-incassomachtiging wordt geïncasseerd. Vóór ingang van het huurcontract dient deze machtiging in het bezit te zijn van verhuurder. Indien de maandelijkse huurbetalingen anders dan door middel van automatische incasso plaatsvinden, is verhuurder gerechtigd hiervoor kosten in rekening te brengen, voor zover verhuurder kan aantonen dat dit werkelijke kosten zijn.
Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Bewoning

- 6.3. Huurder zal het gehuurde bewonen en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten worden ruimten verstaan zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, achterpaden, brandgangen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.5. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder op welke wijze dan ook wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, onderhuurders, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in of bij het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Hier-

mee wordt bedoeld dat de woonruimte wordt voorzien van meubilering en stoffering welke volgens algemeen geldende normen noodzakelijk is om in de woonruimte het hoofdverblijf te hebben.

Bij etagewoningen is het verplicht bij stoffering tevens ondertapijt neer te leggen.

In een etagewoning mag geen harde vloerbedekking worden aangebracht teneinde geluidsoverlast naar omwonenden te voorkomen, tenzij verhuurder hiertoe in uitzonderingsgevallen uitdrukkelijk voorafgaande schriftelijke toestemming verleent.

Onderhuur

6.6. Het is huurder niet toegestaan de gehele woning onder te verhuren.

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

Activiteiten in strijd met Opiumwet

6.7. Het is huurder niet toegestaan om in en om het gehuurde hennep te kweken, te verhandelen en het gehuurde anders te gebruiken dan voor bewoning. Voorts is het de huurder strikt verboden enige activiteit te verrichten in of om het gehuurde welke strafbaar is gesteld op grond van de Opiumwet.

Schotels/antennes

6.8. Het is huurder niet toegestaan bij of aan de woning antennes en/of schotels te plaatsen tenzij verhuurder hiertoe haar uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

Gemeenschappelijke toegangspaden

6.9. De gemeenschappelijke toegangspaden mogen alleen als voetpad worden gebruikt, tenzij door verhuurder schriftelijk toestemming is verleend tot een ander gebruik van deze paden.

Huisdieren

6.10. Het is huurder niet toegestaan huisdieren te houden die in welke vorm ook overlast bezorgen, zulks ter beoordeling van verhuurder.

In ieder geval is het niet toegestaan per woning meer dan 3 katten en 3 honden te houden, waarbij het aantal honden vervangen mag worden door het aantal katten.

Afhankelijk van de omstandigheden en/of woonsituatie kunnen het er ook minder zijn, zulks ter beoordeling van verhuurder.

Daarnaast mag het gehuurde niet worden gebruikt als kennel en mag in of rond het gehuurde niet worden gefokt.

Beroep of bedrijf

6.11. Huurder zal het gehuurde zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet gebruiken of laten gebruiken voor het uitoefenen of het doen uitoefenen van een beroep of bedrijf.

Tuinen, erfafscheidingen, achterpaden

- 6.12. Huurder is verplicht tot het onderhoud van tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van (houten) erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van (houten) erfafscheidingen;
 - als de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: de erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- Bij het (opnieuw) plaatsen van schuttingen dient huurder gebruik te maken van daartoe geëigend en deugdelijk materiaal.
- Tevens zal huurder eventuele gemeenschappelijke ruimten, tuinen en achterpaden goed onderhouden. Hiertoe zal huurder samen met andere huurders afspraken maken en deze afspraken op gepaste en tijdige wijze nakomen.
- 6.13. Huurder zal er voor zorgen dat beplanting geen schade en/of overlast oplevert voor anderen. Hiertoe behoort ook het onderhouden van de beplanting grenzend aan de gebieden die niet tot het gehuurde behoren. De beplanting dient geen overlast te veroorzaken aan omwonenden. Huurder zorgt ervoor dat de beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt ook voor huurder zelf aangebrachte beplanting alsook voor ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst in de tuin aanwezige beplanting.
- Het is huurder niet toegestaan binnen een bepaalde afstand van de erfafscheiding bomen, heesters of heggen te planten. Deze afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor heesters en heggen een halve meter.
- Hetzelfde geldt voor de afstand tussen boom, heester of heg en de gevel van de woning en/of schuur van huurder.
- 6.14. Huurder zal geen klimplanten laten groeien tegen het gehuurde. Tevens is het niet toegestaan een rek aan de muur van het gehuurde te bevestigen waartegen klimplanten kunnen groeien.
- 6.15. Huurder zal de voor- en eventuele zijtuin louter gebruiken als siertuin. Het is verboden hierin auto's te parkeren en/of caravans te stallen.
- 6.16. Huurder zal zowel de tuin als ook de verdere woonomgeving (waaronder ook worden gerekend trappenhuizen, portalen en galerijen) op generlei wijze laten vervuilen, bevuilden, bekladden, of huisraad, wandelwagens, fietsen en dergelijke plaatsen.

Auto's motoren en fietsen

- 6.17. Huurder zal in, om of bij het gehuurde geen sloop- of sleutelactiviteiten aan auto's, motoren, fietsen e.d. verrichten.

Kunststof kozijnen

- 6.18. Huurder zal niet boren, spijkeren e.d. in kunststof kozijnen.

Voorkomen en melding dreigende schade en gebreken

6.19. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Toelaten verhuurder

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

Beëindiging huurrecht/mededeling

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

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Overig

6.22. In gevallen waarin deze voorwaarden niet voorzien, beslist verhuurder.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

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

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

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

8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

- 8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 9.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Huurder heeft vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig bij:

- veranderingen en toevoegingen die niet zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van de woning;
- alle veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van de woning.

- 9.2. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Naar aanleiding van een verzoek om toestemming van huurder maakt verhuurder het volgende kenbaar:

- of de verandering of toevoeging mag aan het einde van de huur blijven zitten mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (goedgekeurd);
- of de verandering of toevoeging mag alleen blijven zitten bij overname door de volgende huurder en als er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (toegelaten, overdraagbaar);
- of de verandering of toevoeging moet aan het einde van de huur door huurder ongedaan worden gemaakt (toegelaten, niet overdraagbaar);
- of de verandering of toevoeging is niet toegestaan (niet toegestaan)

Indien de verandering of toevoeging mag blijven zitten bij vertrek uit de woning geeft verhuurder bij het verlenen van de toestemming aan of een vergoeding zal worden verstrekt. Deze vergoeding is gerelateerd aan de waarden van de wijziging en de afschrijvingstermijn en wordt niet verstrekt indien de afschrijvingsperiode is verstreken of de staat van onderhoud dit niet rechtvaardigt.

- 9.3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder. Huurder ontvangt dan van verhuurder geen vergoeding.
- 9.4. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 9.5. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1. De huuropzegging dient schriftelijk te geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. De datum van ontvangst is maatgevend. Huurder ontvangt van verhuurder een bevestiging.
- 10.2. Opzegging door huurder(s) kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in

welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond en onder vermelding van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 11.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt, zulks ter beoordeling van verhuurder door middel van één of meer inspecties. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het vierde lid van dit artikel.
- 11.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde (woning en tuin) inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een voorinspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het voorinspectierapport.

Verhuurder let bij de voorinspectie onder andere op de volgende zaken:

- achterstallig onderhoud m.b.t. kleine herstellingen
- de staat van de woning;
- gebreken en/of schade in of aan de woning;
- de staat van de tuin, inclusief voorzieningen;
- aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Doelstelling van de voorinspectie is dat huurder de mogelijkheid geboden wordt om de woning conform de beschrijving aan verhuurder over te dragen. Bij de voorinspectie krijgt huurder tijdig te horen welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden om aan de beschrijving te voldoen. In het inspectierapport worden bij de omschreven werkzaamheden tevens de eenheidsprijzen vermeld waarmee huurder zelf kan bepalen welke kosten voor zijn rekening komen als de betreffende werkzaamheden niet door huurder, maar door verhuurder moeten worden uitgevoerd.

- 11.3. Bij het opleveren van een woning wordt onder andere het volgende niet geaccepteerd door verhuurder:
 - beschadigingen, veranderingen of het ontbreken van onderdelen welke tot de woning of vaste inventaris behoren zoals kozijnen, deuren, keukenkastjes, aanrechtblok, sanitair, schakelmateriaal, beglazing, hang- en sluitwerk, sleutels, installatiematerialen en toebehoren;
 - wandbekledingen die niet direct overbehangbaar of afweekbaar zijn zoals granol (in slaap- en woonkamer), structuurverf (in slaap- en woonkamer), vezelbekleding, kurk, jutebehang, vinylbehang, sierpleister, scan, steenstrips, kunststof schroten en op andere wijze aange-

bracht reliëf. (De wanden moeten glad worden opgeleverd zodat deze direct behangen of gesausd kunnen worden);

- wandbekleding welke is beschadigd of overmatig is vervuild (bijvoorbeeld door nicotine), is voorzien van teksten/leuzen of op andere wijze is beklad;
- slecht uitgevoerde werkzaamheden welke op grond van het besluit kleine herstellingen door huurder uitgevoerd moeten worden;
- beschadigingen aan of het ontbreken van wand-, vloer en/of plafondafwerkingen zoals stucwerk, spackwerk, tegelwerk, cementdekvloeren, granitovloeren enz.;
- niet verwijderde haken, schroeven, pluggen en/of spijkers in wanden, plafonds, deuren, kasten enz.;
- schilderwerk aangebracht op afgewerkte materialen zoals aanrechtblok, bovenkastjes, sanitair, schakelmateriaal, hang- en sluitwerk, balkonvloeren en wanden met schoon metselwerk;
- slecht of ondeskundig aangebracht schilderwerk;
- plafonds, wanden in andere dan lichte (pastel) kleuren, zulks ter beoordeling van de opzichter;
- plakplaatjes, stickers, plakplastic, posters of hun beschadigingen op schilderwerk, deuren, kasten, aanrechtblok, wandtegels e.d.;
- kattenluiken.

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

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

11.5. Na de voorinspectie heeft huurder tot aan de eindinspectie de gelegenheid de werkzaamheden vermeld op het inspectierapport uit te (laten) voeren. De eindinspectie wordt gehouden op uiterlijk de laatste huurdag. Als huurder niet aanwezig is op het overeengekomen of aangekondigde tijdstip, wordt aangenomen dat huurder akkoord is gegaan met de consequenties van de eindinspectie.

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

De beoordeling van de woning op eventuele aanwezigheid van schades kan pas worden uitgevoerd bij de eindinspectie van de woning.

Indien huurder het risico van een rekening van verhuurder zoveel mogelijk wil verkleinen of geheel vermijden is het raadzaam dat huurder verzoekt dat de afspraak voor de eindinspectie 5 à 7 dagen voor afloop van het huurcontract plaatsvindt. Als bij deze inspectie nog zaken worden aangemerkt als "niet aanvaardbaar" dan heeft huurder nog de gelegenheid deze voor afloop van het huurcontract ter hand te nemen.

Indien op het tijdstip van overdracht/huurbeëindiging, nog manco's voorkomen welke als "niet aanvaardbaar" zijn aangemerkt en waarvoor huurder verantwoordelijkheid draagt, dan worden

deze manco's voor rekening van huurder door verhuurder hersteld. Deze kosten worden aan huurder doorberekend op basis van standaard eenheidsprijzen. De hoger of lager uitvallende werkelijke uitvoeringskosten worden achteraf niet met huurder verrekend.

Indien blijkt dat de waarborgsom met bijgeboekte rente en eventueel teveel betaalde huur ontoereikend is om de nog ten laste van huurder komende kosten daarmee te verrekenen, dan zal huurder binnen 14 dagen na ontvangst van de eindafrekening dit bedrag voldoen door overschrijving op de rekening van verhuurder.

11.6. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te (laten) verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten; verhuurder kan zaken verkopen of laten vernietigen.

Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overdracht schriftelijk is kennis gegeven.

Verhuurder kan huurder behulpzaam zijn ten behoeve van het afsluiten van een overname overeenkomst tussen huurder en de opvolgende huurder.

De vertrekkende huurder kan over de nieuwe huurder informatie krijgen van de afdeling klant & advies, dit onder voorwaarde dat de nieuwe huurder hiermee heeft ingestemd.

Er wordt van de vertrekkende huurder verwacht dat hij op het tijdstip van de eindinspectie de eventueel over te dragen zaken met de nieuwe huurder heeft geregeld. Als officieel document van de schriftelijke afdoening dient het aan de vertrekkende huurder verstrekte overnameformulier. Daarop kunnen de vertrekkende en de nieuwe huurder de afspraken over de overname vastleggen.

11.7. Als huurder niet aanwezig is op het overeengekomen of aangekondigde tijdstip wordt huurder een uur van het op dat moment geldende uurloon van een opzichter in rekening gebracht.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daarvoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

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

Overige bepalingen

Artikel 14

- 14.1. Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 14.2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter waarde van 10% van de dan geldende huurprijs per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

* * * * *



Bezoekadres
Nijverheidstraat 10
Emmeloord

Correspondentie
postbus 20
8300 AA Emmeloord

Telefoon 0527 - 63 55 00
Fax 0527 - 6148 51

E-mail info@mercatus.nl
Internet www.mercatus.nl