

## Algemene huurvoorwaarden woonruimte

In deze Algemene huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Verhuurder: de Kombinatie, statutair gevestigd en kantoor houdende te Zeist aan de Steniaweg 44
- Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurster een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandig woonruimte heeft gesloten.
- Zelfstandige woonruimte: gebouwd onroerend goed als bedoeld in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 266 en 267 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### 1) Algemeen

- 1.1 Deze Algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin deze van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurder(s) hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 1.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem/haar en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

### 2) Ter beschikking stelling en aanvaarding van het gehuurde

- 2.1 Verhuurder zal de woning op de overeengekomen ingangsdatum aan de huurder ter beschikking stellen.
- 2.2 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De staat van het gehuurde wordt vastgelegd in een beschrijving. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 2.3 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek, dan wordt dit in de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen."

### 3) Huurprijs

- 3.1 De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de regels die de wet daarvoor stelt.

### 4) Kosten voor bijkomende levering en diensten

- 4.1 Voor bijkomende leveringen en diensten brengt de verhuurder maandelijks een bedrag als voorschot in rekening. Het voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.2 Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Over de zogenaamde afrekening servicekosten heeft de verhuurder vooraf overleg met de desbetreffende bewonerscommissie. Verschillen tussen de werkelijke kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
- 4.3 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 de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

### 5) Verplichtingen van de verhuurder

- 5.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, het Onderhouds ABC of het algemeen gebruik voor rekening van de huurder komen.

- 5.2 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande dat verhuurder niet verplicht is huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade welke de huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 5.3 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 5.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van het huurgenot die huurder lijdt ten gevolge van een zichtbaar of onzichtbaar gebrek aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van het huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of behoorde te kennen.

## **6) Verplichtingen van de huurder**

- 6.1 Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand voldoen op een door verhuurder aan te wijzen banknummer.
- 6.2 Huurder zal zich bij deze betaling niet beroepen op verrekening, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3 Wanneer de huurder een betalingsachterstand heeft, dan wordt een door de huurder gedane betaling gezien ter voldoening van de oudste opeisbare schuld.
- 6.4 Indien door een echtscheidingsbeschikking de echtgenoot de woning dient te verlaten is deze huurder verplicht dit te melden aan verhuurder. Bij achterwege blijven van deze melding blijft de verlatende partij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, voortvloeiende uit het huurcontract.

## **7) Gebruik gehuurde**

- 7.1 Huurder zal het gehuurde inclusief de eventueel aanwezige gemeenschappelijk ruimten als trappenhallen, liften en galerijen, als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken, met inachtneming van de door verhuurder eventueel gegeven voorschriften en aanwijzingen. De verplichting geldt bovendien voor huisgenoten van huurder of andere personen, voor wie hij/ zij aansprakelijk is.
- 7.2 Het is verboden in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkelnering uit te oefenen.
- 7.3 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn/ haar hoofverblijf hebben.
- 7.4 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, dan wel het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde aan derden in gebruik te geven. Huurder dient een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen.  
Indien huurder deze bepaling overtreedt, verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt als een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, evenals schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.
- 7.5 Het houden van huisdieren is toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt voor omwonenden en de woonruimte zich ervoor leent.
- 7.6 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich met toestemming van huurder in of nabij het gehuurde bevinden, zich onthouden van gedragingen welke overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden, vertegenwoordigers van verhuurder of derden en/of vernielingen aan eigendommen van verhuurder tot gevolg hebben
- 7.7 Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn/haar goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.
- 7.8 Huurder dient er zorg voor te dragen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende (vlucht)wegen, waaronder achterpaden, vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in voornoemde ruimte (waartoe ook de galerij behoort) meubilair, fietsen, vuilniszakken, dozen, kratten of goederen van welke aard ook te plaatsen of op te slaan.  
Deze goederen kunnen door verhuurder, naar zijn inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van de huurder worden verwijderd zonder dat er op verhuurder enige bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij over deze goederen te beschikken. Hij heeft het recht, geheel naar eigen goeddunken, deze goederen af te voeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te slaan. Als verhuurder de betreffende goederen heeft laten afvoeren en doen opslaan kan huurder die goederen slechts van verhuurder terugkrijgen tegen betaling ineens van al wat verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de desbetreffende goederen ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
- 7.9 Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen.

- 7.10 Het is huurder niet toegestaan hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 7.11 Huurder mag niet in de tuinen en gemeenschappelijke ruimten voertuigen, afval en andere zaken stallen, opslaan of deponeren. Evenmin is het huurder toegestaan in of bij het gehuurde gevaarlijke en milieubelastende stoffen op te slaan, zoals bijvoorbeeld asbest, chemicaliën, benzine of vuurwerk.
- 7.12 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.
- 7.13 **Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.**
- 7.14 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
- 7.15 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder op welke wijze dan ook een (schotel)antenne te plaatsen aan de buitenzijde van het gehuurde, zoals aan de gevel, op of aan het balkon, in de tuin of elders in het wooncomplex waarvan de woning onderdeel uitmaakt.
- 7.16 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, waaronder het treffen van voorzieningen bij vriezend weer. 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.

## **8) Onderhoud en reparaties voor rekening van de huurder**

- 8.1 De huurder is verantwoordelijk voor kleine dagelijkse reparaties en onderhouds- werkzaamheden. In het bij het huurcontract behorende Onderhouds ABC is een en ander uitvoerig beschreven. Ook is daarin aangegeven welke werkzaamheden door de verhuurder worden uitgevoerd.
- 8.2 Huurder zal de in het Onderhouds ABC bedoelde werkzaamheden vakkundig uitvoeren c.q. laten uitvoeren en de regels en aanwijzingen, die ter zake door daartoe bevoegde instanties zijn of worden gegeven in acht nemen.

## **9) Schade aan het gehuurde**

- 9.1 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.
- 9.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de personen en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 9.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de nutsbedrijven bij die leveringen, waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert.

## **10) Controle en werkzaamheden door verhuurder**

- 10.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.
- 10.2 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tijdens normale werktijden en, voor zover mogelijk en noodzakelijk, van tevoren worden aangekondigd.
- 10.3 Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
- 10.4 Huurder heeft tijdens de uitvoering van onderhoud- en/ of reparatiewerkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.
- 10.5 Huurder is verplicht gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder te melden.

## **11) Verandering gehuurde door huurder**

- 11.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van verhuurder veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Voor het aanbrengen van veranderingen aan de buitenzijde heeft de huurder altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Huurder dient vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder te vragen, zoals beschreven in de brochure 'Zelf aan te brengen veranderingen' (ZAV-brochure) die deel uitmaakt van het huurcontract.
- 11.2 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden. 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 als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 11.3 Verhuurder zal de in het in lid 1 bedoelde toestemming slechts weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering:
- blijvende schade aan het gehuurde kan toebrengen;
  - de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen;
  - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder inbegrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling;
  - ernstige overlast of hinder aan derden kan veroorzaken.
- 11.4 Alle schade die het gevolg is van ondeskundig, onzorgvuldig dan wel verkeerd handelen of gebruik van de huurder komt voor diens rekening.
- 11.5 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 11.6 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de toe te passen constructies, de wijze van uitvoering, (bouwtechnische) voorschriften van de overheid, het onderhoud van de verandering, aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen, het sluiten van een brand-, storm en W.A.-verzekering, belastingen, heffingen en aansprakelijkheden. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.
- 11.7 Het leggen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, vinyl etc.) is, met uitzondering voor eengezinswoningen, zonder voorafgaande toestemming niet toegestaan. Huurder moet een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen.
- 11.8 Veranderingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.
- 11.9 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

## **12) Verandering gehuurde door verhuurder**

- 12.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 12.2 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil veranderen, aanpassen of verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, 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 niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de 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.

## **13) Beëindiging van de overeenkomst**

- 13.1 De huurder kan de overeenkomst per iedere dag van de maand door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn die niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden is. De opzegging dient te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 13.2 Om de overeenkomst ten aanzien van alle (mede)huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of meer huurders plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

- 13.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst per iedere dag van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij/ zij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 13.4 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart met de beëindiging in te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 13.5 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

#### **14) Inspectie en oplevering van het gehuurde**

- 14.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde bij aanvang van de huur volgens de in artikel 2 bedoelde beschrijving heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.
- 14.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die voorinspectie zal een opnamerapport 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 opnamerapport.
- 14.3 Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren verhuurder en huurder de woning opnieuw. Verhuurder legt in het rapport eindopname vast welke werkzaamheden nog uitgevoerd moeten worden voor rekening van de huurder. Verhuurder en huurder ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende definitieve rapport eindopname.
- 14.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen.
- 14.5 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 zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, waaronder huurdering, ontstaan doordat huurder het gehuurde niet in de juiste staat heeft opgeleverd, komt voor rekening van huurder.
- 14.6 Huurder zal alle sleutels van deuren en ramen op de dag waarop hij de woning ontruimt, tijdens de eindinspectie aan de verhuurder afgeven. Tevens dient het gehuurde leeg, schoon en vetvrij op te leveren.
- 14.7 Indien de huurder na beëindiging van de huurovereenkomst verzuimt de sleutels aan verhuurder af te geven, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid toegekend te hebben om zich in het bezit van het gehuurde te stellen, op zodanig wijze als verhuurder in zijn belang zal achten.
- 14.8 Indien huurder na beëindiging van de huurovereenkomst roerende zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, verklaart huurder volmacht te geven aan verhuurder om deze zaken op kosten van de huurder te verwijderen en te vernietigen. Het vorenstaande is niet van toepassing op zaken die huurder aan de opvolgend huurder heeft overgedragen, mits verhuurder hiervan schriftelijk in kennis is gesteld.
- 14.9 Indien er sprake is van een overeenkomst zoals in artikel 14.9 is aangegeven, is huurder gerechtigd de roerende zaken in de overeenkomst genoemd in het gehuurde achter te laten. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de verplichtingen die nieuwe en vertrekkende huurder middels deze overeenkomst over en weer zijn aangegaan. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor de in het gehuurde achtergelaten roerende zaken.
- 14.10 De overname door de nieuwe huurder van door de oude huurder aangebrachte wijzigingen in of aan de woningen, kan alleen indien verhuurder zich hiermee schriftelijk akkoord verklaard. Waarbij de regels zoals opgenomen in de ZAV-brochure leidend zijn.

#### **15) Medehuuderschap, gevolgen bij echtscheiding en overlijden**

- 15.1 De echtgenoot van de huurder is van rechtswege medehuuder, zolang het gehuurde de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de overeenkomst vóór dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten. Een geregistreerd partnerschap wordt gelijkgesteld met een echtgenoot.
- 15.2 Iedere persoon, die in de woning zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, is medehuuder na inwilliging door verhuurder van een daartoe gezamenlijk door huurder, medehuuders(s) en deze persoon bij verhuurder ingediend verzoek, dan wel bij afwijzing van dit verzoek door verhuurder op grond van een rechterlijke uitspraak, zoals nader geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

- 15.3 Huurder en medehuurder zijn voor de verplichtingen uit de overeenkomst hoofdelijk aansprakelijk jegens de verhuurder, met dien verstande dat de medehuurder niet aansprakelijk is voor verplichtingen die reeds opeisbaar waren voordat hij medehuurder werd.
- 15.4 Bij beëindiging van de overeenkomst ten aanzien van de huurder wordt de medehuurder van rechtswege huurder. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde, zet de persoon, die medehuurder is geworden in het geval de Huisvestingswet van toepassing is de overeenkomst slechts voort indien deze binnen acht weken na het einde van de huurovereenkomst met de huurder een op zijn naam gestelde huisvestingsvergunning aan verhuurder kan overleggen.
- 15.5 Het medehuurderschap gaat verloren, indien de betrokken personen niet langer hun hoofdverblijf hebben in het gehuurde en voorts op de wijze bepaald in artikel 7:267 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- 15.6 De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de overeenkomst in geval van echtscheiding, scheiding van tafel en bed en overlijden van de huurder worden beheerst door de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

## **16) Domiciliekeuze**

- 16.1 Voor de overeenkomst en haar uitvoering kiest huurder domicilie in het gehuurde, totdat huurder zijn/haar nieuwe adres aan verhuurder heeft medegedeeld.
- 16.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn/haar nieuwe adres doorgeven.

## **17) Kosten**

- 17.1 Indien huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder. Alle door verhuurder gemaakte kosten (inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting), zoals proceskosten en kosten van rechtskundige bijstand, waaronder begrepen de niet door de rechter toegewezen bedragen, komen ten laste van huurder.
- 17.2 De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

## **18) Geschillen**

- 18.1 In alle gevallen waarin de Huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet niet voorzien, beslissen huurder en verhuurder in overleg, met inachtneming van het plaatselijk gebruik en naar redelijkheid en billijkheid. Geschillen zullen aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.
- 18.2 De huurder kan geschillen over de uitvoering van deze overeenkomst voorleggen aan een door verhuurder ingestelde Gezamenlijke Geschillencommissie, nadat voorafgaand het reguliere interne traject is doorlopen. Deze commissie zal het verzoek van de huurder behandelen volgens het voor haar laatstelijk door verhuurder vastgestelde geldende reglement. Op verzoek van de huurder zal aan hem of haar kosteloos een afschrift van dit reglement worden toegezonden.
- 18.3 De huurder en de verhuurder behouden te allen tijde de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie respectievelijk de Huurcommissie voor te leggen.

## **19) Appartementen**

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

## **20) Vaststelling**

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

## **21) Vaststelling**

Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn met gekwalificeerd advies van de Stichting Platform Bewonerscommissies de Combinatie door verhuurder vastgesteld op **1 juli 2007**.