

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN SUW

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken 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 en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de in het eerste lid bedoelde huurrechten. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

2.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en de servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst dan wel de wet voortvloeien.

2.4. Om de huurovereenkomst 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 één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de overige huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2. Voor 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. Huurder verklaart daarmee het gehuurde te aanvaarden in een staat overeenkomend met de beschrijving, voor zover hij niet binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

Servicekosten

Artikel 4

4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het afgelopen jaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en het door huurder betaalde voorschot zullen daarbij door de verhuurder met huurder worden verrekend.

Voor wat betreft het glasfonds geldt dat het voor dit fonds betaalde gelijk wordt gesteld met het bedrag van de eindafrekening.

4.2. Het maandelijks voorschotbedrag bedoeld in het eerste lid kan, behoudens een tussen huurder en verhuurder aangegane nadere overeenkomst, op zijn vroegst worden verhoogd met ingang van de eerste maand volgend op die waarin het in het eerste lid bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten en de daaruit voortvloeiende wijziging van het 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 verplichting van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het verhuurde 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 verhuurder zal de huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel voor de tiende van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de tiende dag van de maand is huurder bij achterwege blijven van de betaling in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2. Huurder zal zich bij de betaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid3 BW.

6.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4. Huurder zal het gehuurde 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 verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, toegangspaden, tuinen en binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of 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 geheel of gedeeltelijk 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 onderverhuur zonder toestemming 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. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal de toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van over bewoning, waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden.

6.6 Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk 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.

6.7. Huurder dient er voor zorg te dragen dat voor omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, zijn huisgenoten, zijn huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

In een boven een andere woning gelegen woning dient, ten genoegen van verhuurder, vloerbedekking te worden aangebracht die voldoende geluiddempend is.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.8 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van

€ 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

6.9 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Bij ernstige verwaarlozing van de tuin is verhuurder gemachtigd, nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is gegund het onderhoud alsnog zelf uit te voeren, het tuinonderhoud op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.10 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.11 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.12. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, wateroverlast 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 in dezen van huurder zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.13. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder, 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 worden mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.14. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed, of beëindiging van geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht van deze beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beslissing 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.

Indien de andere huurder of medehuurder de huurovereenkomst voortzet is hij verplicht hiervan terstond mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, onder meer die als bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen (Stbl. 2003,168).

7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid 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 toestaan.

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

8.3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, slopen daaronder begrepen, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer tenminste 70% van de huurders in dat 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 tenminste 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing omtrent de redelijkheid van het voorstel heeft gevorderd, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 9

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

Voor andere veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

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
- voorschriften van de overheid
- het onderhoud van de verandering of toevoeging
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid

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.

9.3. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging na het beëindigen van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.4. Indien de verhuurder bij het verlenen van de toestemming niet aangeeft, dat de verandering of toevoeging bij het beëindigen van de huur ongedaan moet worden gemaakt, kan verhuurder op verzoek van huurder bepalen, dat voor de verandering of toevoeging bij de beëindiging van de huur een vergoeding zal worden betaald door verhuurder. Bij het bepalen van die vergoeding wordt rekening gehouden met het tijdsverloop sinds het geven van de toestemming.

9.5. In geen geval kan een met toestemming van de verhuurder aangebrachte verandering of toevoeging bij beëindiging van de huur worden overgedaan aan een opvolgende huurder.

9.6. Alle veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.

9.7. Huurder is verplicht tot het onderhouden van, het verhelpen van gebreken aan en het uitvoeren van herstellingen aan de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

9.8. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door hem is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

9.9. Het vijfde lid is niet zonder meer van toepassing op door huurder met toestemming van verhuurder opgerichte carports, garages, bergingen en andere bouwwerken. Wel kan bij het verlenen van toestemming bepaald worden, dat dit lid van toepassing is.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1. Opzegging van de huur geschiedt schriftelijk of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2. Opzegging door huurder 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 eerste werkdag daarna. Huurder dient een opzegtermijn van 30 dagen 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 in het genot van het gehuurde geweest is, tot ten hoogste zes maanden.

10.4. Opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5. Als verhuurder na beëindiging van de huur tot verhuur of verkoop van het gehuurde wil overgaan is huurder verplicht aan belangstellenden gelegenheid tot bezichtiging te bieden.

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, behalve voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid.

11.2. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een opnamerapport gemaakt worden, waarin wordt 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.

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

a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die

- zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in art. 9, tweede lid, 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 art 3, tweede lid, bij de aanvang van de huur bevond.

11.4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming, schone oplevering en ongedaan making van aangebrachte veranderingen en 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 zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.

11.5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te liggen. Alle kosten van verwijdering van die zaken zijn voor rekening van de huurder.

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

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode 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 daardoor te zijn ontstaan.

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

12.2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, bliksemingslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

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, die 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 toepasselijke 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 splitsingsacte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

14.3. Verhuurder kan zich in een Vereniging van Eigenaren mede door huurders doen vertegenwoordigen.

Boete

Artikel 15

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

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

(deze Algemene Huurvoorwaarden zijn vastgesteld op 1 januari 2019)