ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
WOONRUIMTE

Model door de Vereniging van Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA) op 18 augustus 2024 vastgesteld. Aangeraden wordt bij het gebruik van dit Model een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van de VVA voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt uitgesloten.

---

1 Algemeen

1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Is in de huurovereenkomst afgeweken van een bepaling in deze Algemene Huurvoorwaarden, dan geldt hetgeen in de huurovereenkomst is vastgelegd en is de bepaling waarvan is afgeweken niet van toepassing voor zover in de huurovereenkomst daarvan is afgeweken.

1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.3 Indien een bepaling in de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van de nietige of vernietigde bepaling geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid onderkend zouden hebben.

1.4 Ten aanzien van alles wat niet in de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden is geregeld gelden de wettelijke bepalingen. Indien de wettelijke bepalingen daarin niet voorzien zullen huurder en verhuurder in goed overleg en naar billijkheid trachten een afspraak ter zake te maken.

1.5 Huurder en verhuurder verklaren op de hoogte te zijn van het bestaan, de inhoud en de werking van de huurprijstoetsing bepalingen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW), inclusief de daarop gebaseerde regelgeving, in het bijzonder van de regeling van artikel 7:249 BW (toetsing aanvangshuurprijs) en de daarin vermelde termijnen.

1.6 Boetes voor de overtreding van bepalingen in deze Algemene Huurvoorwaarden worden dienovereenkomstig aan huurder opgelegd, tenzij de verschuldigde boete wegens de bijzondere omstandigheden van het geval disproportioneel is in verhouding tot de overtreding. Bijzondere omstandigheden kunnen niet leiden tot een hogere boete dan op grond van het betreffende boetebeding kan worden opgelegd.

1.7 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.

2 Terbeschikkingstelling, oplevering en aanvaarding

2.1 Indien het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst niet beschikbaar is, is huurder tot aan de dag waarop het gehuurde alsnog aan hem ter beschikking wordt gesteld, geen huurprijs en geen bijkomende vergoedingen verschuldigd. Alle verplichtingen uit deze overeenkomst, met inbegrip van de overeengekomen

aanvangstermijn en huurtermijnen, schuiven op tot de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld. Huurder heeft in dit geval gedurende de eerste maand vanaf de overeengekomen aanvangsdatum van de huurovereenkomst geen recht op schadevergoeding, tenzij de te late ter beschikkingstelling het gevolg is van opzet of ernstige nalatigheid van verhuurder. Na die eerste maand heeft huurder uitsluitend recht op schadevergoeding indien de te late terbeschikkingstelling het gevolg is van opzet of ernstige nalatigheid van verhuurder. Deze bepaling geldt niet indien de huur aanvangt op een dag in het weekeinde of op een feestdag. In dat geval vangt de huur aan op de eerstvolgende werkdag daarna.

2.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder aan huurder, voor zover van toepassing, overhandigen:
a. minimaal twee sets van de sleutels van het gehuurde;
b. een inventarislijst en/of fotoreportage van de inventaris;
c. een opnamerapport met een beschrijving van het gehuurde, waarin onder meer de staat van onderhoud van het gehuurde is vastgelegd;
d. een lijst van onderhoudsmonteurs c.q. firma's voor het algemeen onderhoud van het pand;
e. huisregels van de vereniging van eigenaars.

2.3 Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich de in artikel 2.2 bedoelde inventarislijst en het aldaar bedoelde opnamerapport/fotoreportage te dateren en voor akkoord te ondertekenen.

2.4 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 2.2. bedoelde inventarislijst/fotoreportage en het opnamerapport. De inventarislijst/fotoreportage en het opnamerapport maken deel uit van de huurovereenkomst.

2.5 Huurder is verplicht het gehuurde binnen drie weken na oplevering aan hem grondig te inspecteren en om alsdan geconstateerde beschadigingen en gebreken, die niet in de inventarislijst/fotoreportage en/of het opnamerapport zijn vermeld, schriftelijk te melden aan verhuurder en aan de makelaars, indien bij de totstandkoming van de huurovereenkomst makelaars betrokken waren en deze zijn vermeld in de huurovereenkomst. Na deze termijn worden de inventarislijst en het opnamerapport als geldend en onherroepelijk tussen partijen beschouwd. Verhuurder verbindt zich de alsdan benodigde reparaties binnen redelijke termijn uit te voeren.

2.6 Voor zover niet anders is vermeld in de inventarislijst/fotoreportage en/of het opnamerapport, of in het geval geen opnamerapport is opgemaakt en huurder geen melding van beschadigingen of gebreken heeft gedaan aan verhuurder als bedoeld in artikel 2.5, wordt de woning geacht in goede staat van onderhoud te verkeren en worden de voorzieningen geacht naar behoren te functioneren.

2.7 Huurder is vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst verantwoordelijk voor het gehuurde of, indien de sleutels van het gehuurde op een eerder tijdstip dan is overeengekomen aan huurder ter beschikking zijn gesteld, vanaf het tijdstip dat huurder de sleutels heeft ontvangen.

3 Bestemming en gebruik van het gehuurde

3.1 Huurder zal het gehuurde uitsluitend overeenkomstig de bestemming tot woonruimte zelf gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen, tenzij verhuurder huurder vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. Huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, (zolder)berging, garagebox e.d. tot verblijfsruimte te bestemmen. Het is huurder verboden in het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde een bedrijf te exploiteren en/of een beroep uit te oefenen van welke aard dan ook.

3.2 Huurder zal het gehuurde bij voortduring geheel voorzien van adequate meubilering en

stoffering.

3.3 Huurder zal ervoor zorgdragen dat omwonenden geen overlast of hinder ondervinden, veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, (huis)dieren of door derden die zich in het gehuurde bevinden. Indien bij (de bestrijding van) overlast door huurder derden betrokken zijn (geweest), zoals bemiddelende instanties, politie, justitie en hulpverleners, verleent huurder door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan deze derden om alle relevante gegevens over de overlast(meldingen) en hun bemoeienis daarmee op het eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder ter beschikking te stellen.

3.4 Indien huurder stelt overlast te hebben van derde(n) en verhuurder verplicht is daartegen op te treden, werkt huurder volledig mee aan het naar die overlast door verhuurder in te stellen onderzoek en aan de tegen de betrokken derde(n) te nemen maatregelen, onder meer door verhuurder in staat te stellen het bewijs van de overlast te vergaren door middel van bijvoorbeeld het bijhouden van logboeken van de overlast. Huurder zal zich bij overlast door derden eerst zelf inspannen daaraan een einde te maken alvorens verhuurder daarover, onder overlegging van bewijsstukken van zijn inspanningen, te benaderen.

3.5 Huurder zal het gehuurde voortdurend en dagelijks als een goed huurder gebruiken. Daartoe is het huurder onder meer verboden de woonomgeving te vervuilen, in of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het gehuurde en/of de woonomgeving, zich onbetamelijk te gedragen, zowel in als rondom het gehuurde en in de kantoor- en andere ruimten van verhuurder en/of in het gehuurde stoffen en/of zaken op te slaan die brand- en ontploffingsgevaar (zoals lachgas flessen) c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik.

3.6 Huurder is verplicht een aansluiting te hebben en te houden op door de reguliere nutsbedrijven verzorgde levering van warmte, (warm) water, gas en elektriciteit, en daarvan normaal gebruik te maken. Het is huurder niet toegestaan zijn woning overwegend te verlichten door middel van kaarsen en andere brandgevaarlijke middelen. Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde (mede) te verwarmen door middel van houtkachels, petroleumkachels en andere niet gebruikelijke wijzen van verwarming.

3.7 Huurder zal in het gehuurde voortdurend zijn enige hoofdverblijf houden**.** Daartoe is het huurder onder meer verboden het gehuurde te gebruiken als pied-à-terre. Telkens wanneer huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde staakt, al dan niet tijdelijk, is hij verplicht verhuurder daarvan vooraf schriftelijk mededeling te doen, behalve bij tijdelijk verblijf elders voor vakanties van normale duur. Indien er gerede twijfel is over de nakoming van deze verplichtingen door huurder, zal verhuurder in en buiten rechte feiten en omstandigheden stellen, die die twijfel voldoende onderbouwen en op grond waarvan de overtreding voldoende aannemelijk is. Indien huurder stelt dat hij geen overtreding heeft begaan, dient hij in en buiten rechte feiten en omstandigheden te stellen en te bewijzen waaruit blijkt dat hij het gehuurde volledig en zelf bewoont en onafgebroken heeft bewoond, er zijn hoofdverblijf heeft en onafgebroken heeft gehad.

3.8 Indien huurder in strijd handelt met zijn verplichting om in het gehuurde voortdurend zijn hoofdverblijf te houden, verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 30 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 6.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.9 Huurder zal de mondelinge of schriftelijke voorschriften, respectievelijk instructies van verhuurder, voor zover deze redelijk en billijk zijn, in acht nemen ten aanzien van:

a. het gebruik van het gehuurde;
b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
c. het onderhoud dat voor rekening van huurder komt;

d. het onderhoud van de eventueel tot het gehuurde behorende tuin(en).

3.10 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. Zijn ten aanzien van het gehuurde huisregels vastgesteld, dan is huurder verplicht het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen te gebruiken met inachtneming van die regels.

3.11 Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van harde vloerbedekking. Onder harde vloerbedekking wordt onder meer verstaan houten vloerdelen, parket, laminaat, tegels, plavuizen, zeil, linoleum, marmoleum. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over de wijze waarop geluidsisolatie wordt toegepast. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt en indien verhuurder klachten van geluidsoverlast van omwonenden ontvangt, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 20 voor elke kalenderdag dat huurder weigert de harde vloerbedekking blijvend te vervangen door zachte vloerbedekking met een maximum van € 4.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.12 Het is huurder verboden om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:
a. andere personen bij zich te doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren;
b. aan het gehuurde een andere bestemming dan woonruimte te geven;
c. in, aan of op het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen (het plaatsen van schotels of antennes voor televisie resp. radioverkeer daaronder begrepen), onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW;
d. de (indien van toepassing) door verhuurder ter beschikking gestelde stoffering en meubilering te wijzigen, vervangen en/of buiten het gehuurde te brengen;
e. in het gehuurde huisdieren te houden;
f. zaken in de gemeenschappelijke (verkeers)ruimten te stallen en/of op te slaan.

3.13 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt uitdrukkelijk niet voor opvolgende gevallen. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

3.14 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub a (bewoning alleen door gezinsleden) verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 10.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.15 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub b (bestemming van het gehuurde) verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 10.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.16 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub c (geen verandering aan het gehuurde) verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 40 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 8.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.17 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub d (geen veranderingen met betrekking tot meubilering en stoffering) verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 30 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 6.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.18 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub e (geen huisdieren) verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 5.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.19 Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 3.12 sub f (geen zaken in gemeenschappelijke (verkeers)ruimten) verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 5.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst De boete is hoofdelijk verschuldigd door alle medehuurders van de betreffende gemeenschappelijke ruimte.

3.20 In geval verhuurder zaken in de gemeenschappelijke ruimten aantreft, heeft verhuurder het recht om, na schriftelijke aankondiging aan de betreffende groep van huurders, de aangetroffen zaken op hun kosten te verwijderen indien de rechthebbende(n) de zaken niet binnen een redelijke termijn heeft/hebben verwijderd. De rechthebbende(n) wordt/worden in dat geval geacht onvoorwaardelijk afstand te hebben gedaan van de zaken.
Verhuurder is niet verplicht de door hem verwijderde zaken op te slaan, maar kan in het geval daarvan wel sprake is de kosten hiervan op de betreffende huurder(s) verhalen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder hierdoor mocht lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor vorderingen van derden.

3.21 Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen overeenkomstig de bestemming daarvan te gebruiken. Het is huurder verboden om de bestemming van gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten of door verhuurder beheerde openbare ruimten in de omgeving van het gehuurde te wijzigen.

3.22 Het is huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan één of meer derden in gebruik te geven. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites voor vakantieverhuur of ander vormen van kortdurende verhuur, zoals Airbnb. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij aan verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 1.500, te vermeerderen met tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van € 50 per kalenderdag, gedurende welke huurder dit verbod overtreedt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst. Deze boete is gemaximeerd tot € 10.000 en, indien huurder geen inkomsten heeft verkregen uit de ingebruikgeving, tot € 5.000. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld verleent, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen/personen.

3.23 Het is huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren, aan één of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van het gehuurde aan één of meer derden af te staan. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites voor vakantieverhuur of ander vormen van kortdurende verhuur, zoals Airbnb. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij aan verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 3.000, te vermeerderen met tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van € 100 per kalenderdag, gedurende welke huurder dit verbod overtreedt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst. Deze boete is gemaximeerd tot € 25.000 en, indien huurder geen inkomsten heeft verkregen uit de ingebruikgeving , tot € 12.500. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld verleent, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen/personen.

3.24 Indien er een gerechtvaardigd vermoeden is dat huurder de verboden van artikel 3.22 en/of 3.23 overtreedt of heeft overtreden, is huurder verplicht mee te werken aan een onderzoek van verhuurder naar de mogelijke overtreding door huurder van deze verboden en zal huurder desgevraagd de persoonsgegevens verstrekken van de personen die in zijn woning verblijven.

3.25 Indien er een gerechtvaardigd vermoeden is dat huurder de verboden van artikel 3.22 en/of 3.23 overtreedt of heeft overtreden, zal verhuurder in en buiten rechte feiten en omstandigheden stellen die dat vermoeden voldoende onderbouwen en op grond waarvan de overtreding voldoende aannemelijk is. Indien huurder stelt dat hij geen overtreding heeft begaan, dient hij in en buiten rechte feiten en omstandigheden te stellen en te bewijzen waaruit blijkt dat hij het gehuurde volledig en zelf bewoont en onafgebroken heeft bewoond, er zijn hoofdverblijf heeft en onafgebroken heeft gehad en het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur aan een of meer derden heeft afgestaan.

3.26 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals voorbereidingshandelingen ten aanzien van het hebben, kweken, verwerken, doorvoeren, verhandelen e.d. van verdovende middelen als bedoeld in deze wet. Indien huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een boete verschuldigd van € 35.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

3.27 Het is huurder verboden om vanuit of in de directe nabijheid van het gehuurde voedsel aan te bieden aan dieren.

3.28 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder reclame, in welke vorm dan ook, in, aan of op het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, aan te brengen.

3.29 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt. Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder huurder niet toegestaan om de muren en plafonds van het gehuurde van andere kleuren te voorzien.

3.30 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder voorzieningen of apparatuur op de ventilatie- en/of rookkanalen aan te sluiten.

3.31 Het is huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.

3.32 Het is huurder verboden de woning te doen bewonen door meer personen dan waarvoor, in het kader van de toepasselijke Huisvestingsverordening van de gemeente waarin de woning is gelegen, toestemming is gegeven door het betreffende gemeentebestuur. Indien de woning wordt bewoond door meer personen dan waarvoor door het betreffende gemeentebestuur toestemming is gegeven en de gemeente in verband daarmee handhavend optreedt tegen verhuurder, wordt dat aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de nakoming van de huurovereenkomst door huurder en zal verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vorderen. Huurder is gehouden verhuurder in dat geval schadeloos te stellen. De schade van verhuurder bestaat onder meer uit door het gemeentebestuur opgelegde boetes, door het gemeentebestuur opgelegde dwangsommen en de derving van huurpenningen.

3.33 Indien huurder behalve de woning een parkeerplaats in een parkeergarage of in de buitenruimte, al dan niet op een parkeerterrein, huurt van verhuurder, wordt de parkeerplaats niet aangemerkt als een onroerende aanhorigheid van het gehuurde, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

3.34 Huurder dient de eventueel bij het gehuurde behorende tuinen goed te onderhouden en deze uitsluitend als siertuin te gebruiken. Het is huurder derhalve verboden de tuin te gebruiken als reparatiewerkplaats, als parkeerruimte of stallingsruimte van voertuigen (zoals auto's,

motoren, caravans, fietsen, bromfietsen, scooters, boten, aanhangers, kinderwagens e.d.), of als opslagplaats van afval of materialen van welke aard dan ook. Verhuurder kan huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid bindende aanwijzingen geven. Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens in de administratie van verhuurder bepalend. Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder verboden beplantingen van welke aard dan ook aan te brengen die hoger kunnen reiken of reiken dan twee meter. Huurder is gehouden met betrekking tot erfafscheidingen alle wettelijke regels, (lokale) voorschriften en de huurovereenkomst na te leven, met dien verstande dat erfafscheidingen aan de achterzijde niet hoger zijn dan 1.80 m en die aan de voorzijde niet hoger zijn dan 1 m. Huurder mag bestaande erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen niet wijzigen of verwijderen. Artikelen 5:37 t/m 59 BW, bevattende regels voor eigenaren van naburige erven, gelden mutatis mutandis ook voor huurder. Aangebrachte beplantingen mogen niet leiden tot enige vorm van hinder of overlast.
Huurder mag in de tuin zonder toestemming van verhuurder geen uitgang maken. Verhuurder zal geen toestemming verlenen indien de tuin grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin.

3.35 Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door afgewaaide takken en andere materialen in de tuin en vrijwaart verhuurder voor alle dergelijke schade van derden. Huurder is verplicht op eerste verzoek van verhuurder maatregelen te nemen die ertoe leiden dat dergelijke schade wordt voorkomen. Verhuurder is bevoegd om, indien huurder zijn voormelde verplichtingen niet nakomt, de desbetreffende maatregelen op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

3.36 Het is huurder, zijn huisgenoten en zijn bezoekers niet toegestaan te roken in het gehuurde. Huurder is aansprakelijk voor de (nicotine)schade die is ontstaan door het niet naleven van dit verbod.

3.37 Huurder is verplicht de regelgeving van de overheid, die betrekking heeft op het gehuurde en het gebruik daarvan, na te leven. Indien huurder deze verplichting niet naleeft wordt dat aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de nakoming van de huurovereenkomst door huurder en zal verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vorderen. Huurder is gehouden verhuurder in dat geval schadeloos te stellen. De schade van verhuurder bestaat in dat geval onder meer uit door het betreffende overheidslichaam, opgelegde boetes en/of dwangsommen en de derving van huurpenningen.

4 Hoofdelijkheid, medehuur en registratie

4.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Dit geldt ook voor de erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder.

4.2 Indien meerdere personen zich tezamen als huurder hebben verbonden (contractuele medehuur), verliezen zij hun contractuele medehuurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft de vertrokken contractuele medehuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder kan jegens verhuurder slechts samen met de andere contractuele medehuurder(s) rechtshandelingen verrichten, zoals de huurovereenkomst door opzegging beëindigen en procederen tegen verhuurder. Toepasselijkheid van artikel 7:267 lid 7 BW is bij contractuele medehuur uitgesloten. Indien contractuele medehuurders hun samenleving wensen te beëindigen en een of meer van hen desondanks, analoog aan het bepaalde in artikel 7:267 lid 7 BW, vordert/vorderen dat de rechter bepaalt wie van hen de huur voorzet, zijn zij verplicht verhuurder daarvan, tegelijk met de daartoe uit te brengen dagvaarding en onder toezending van een kopie daarvan, op de hoogte te brengen, opdat verhuurder kan tussenkomen in die procedure. Indien huurder in strijd met dit gebod handelt, is hij aan

verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 10.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

4.3 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgaaf van de persoonsgegevens van de partner.

4.4 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht daarvan schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder. Dit onmiddellijk nadat de rechterlijke beslissing waarbij dit bepaald is, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij jegens verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

4.5 Huurder verklaart bij de aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid opgave te hebben gedaan van hen die behoren tot zijn gezin/huishouding. Indien daarin wijzigingen optreden gedurende de huurovereenkomst is huurder gehouden verhuurder daarvan onmiddellijk schriftelijke opgave te doen.

4.6 Huurder zal zich registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. Huurder draagt er zorg voor dat zij die behoren tot zijn huishouding daar ook voor zullen zorgdragen. Huurder is verplicht om op eerste verzoek van verhuurder een schriftelijke opgave uit voormeld register over te leggen aan verhuurder, waaruit blijkt welke personen op zijn adres zijn ingeschreven.

5 Bepalingen met betrekking tot een parkeervoorziening

5.1 Indien aan huurder tevens een parkeervoorziening ter beschikking is gesteld, is deze uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als parkeerplaats voor het stallen van motorvoertuigen. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan de parkeervoorziening te geven.

5.2 Huurder is verplicht de parkeervoorziening in overeenstemming met de bestemming behoorlijk en uitsluitend zelf te gebruiken. Commerciële exploitatie van de parkeerplaats in welke vorm dan ook is niet toegestaan.

5.3 Het is verboden een voertuig te parkeren buiten de daartoe bestemde parkeervakken.

5.4 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder mag een voertuig niet langer dan vier weken onafgebroken in/op de parkeervoorziening geparkeerd zijn.

5.5 Huurder dient zijn geparkeerde voertuig steeds afdoende afgesloten te hebben.

5.6 Het is huurder niet toegestaan om:
- a. in, aan of bij de parkeervoorziening milieugevaarlijke, stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken te houden;
- b. de parkeervoorziening geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan;
- c. in of op de parkeervoorziening een bedrijf uit te oefenen of zaken te verhandelen;
- d. de parkeervoorziening te verontreinigen door afval te deponeren of door vloeistoffen, waaronder olie, te laten wegvloeien.

6 Onderhoudsverplichting huurder

6.1 Huurder is verplicht voor zijn rekening de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW en het Besluit Kleine Herstellingen te verrichten, daaronder begrepen dagelijks en preventief onderhoud, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van huurder.

6.2 Verhuurder is bevoegd om, indien huurder zijn onderhouds- en/of reparatieverplichting niet of niet deugdelijk nakomt en ter zake in verzuim is, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Verhuurder is daartoe niet verplicht. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te (laten) verrichten. Artikel 7.5, bevattende een boetebeding, is van overeenkomstige toepassing.

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

7 Onderhoudsverplichting verhuurder

7.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken, als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW, te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die, gelet op de omstandigheden, redelijkerwijze niet van verhuurder te vergen zijn. Huurder geeft verhuurder in zijn verzoek een redelijke termijn, die, behoudens in het geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt, om een aanvang te nemen met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

7.2 Het bepaalde in artikel 7.1 geldt niet ten aanzien van:
a. kleine herstellingen als bedoeld in artikel 6 van deze Algemene Huurvoorwaarden;
b. gebreken aan door huurder, met of zonder toestemming van verhuurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen;
c. gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

7.3 Huurder is, indien hij constateert dat het gehuurde gebreken vertoont en/of wanneer een derde beweert recht op het gehuurde te hebben, verplicht hiervan onmiddellijk mededeling aan verhuurder te doen. Huurder is, indien hij nalaat deze mededeling te doen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

7.4 De kosten van herstel van normale slijtage/ouderdom van het gehuurde en meegeleverde inventaris zijn voor rekening van verhuurder.

7.5 Indien verhuurder onderhoud, herstel of vernieuwing of andere werkzaamheden in, op of aan het gehuurde en/of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wil verrichten of doen verrichten of indien dit onderhoud, herstel of vernieuwing of andere werkzaamheden nodig zijn ingevolge eisen of maatregelen van de overheid of een nutsbedrijf, zal huurder de personen die de werkzaamheden dienen te verrichten in het gehuurde toelaten en de werkzaamheden gedogen, zonder daarvoor enige (schade)vergoeding of vermindering van de huurprijs te kunnen vorderen. Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 5.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

7.6 Het jaarlijks onderhoud van de centrale verwarming en geiser/boiler is voor rekening van verhuurder. Het vegen van de schoorsteen is voor rekening van huurder, tenzij de

schoorsteen niet bereikbaar is voor de huurder.

7.7 Indien verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is, dan kan huurder dit op de voet van art. 7:206 lid 3 BW zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op verhuurder verhalen, een en ander onder de voorwaarde dat huurder alvorens het gebrek zelf te verhelpen, zulks schriftelijk per aangetekende brief aan verhuurder aankondigt, onder gespecificeerde en gedocumenteerde opgave van de daartoe te verrichten werkzaamheden, van de daarmee gemoeid zijnde kosten, van de hinder die de werkzaamheden voor derden, waaronder omwonenden, met zich meebrengen en onder opgave van de maatregelen die huurder treft om die hinder tot een minimum te beperken, met de verplichting die overlast tot een minimum te beperken en de werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn te (doen) voltooien. Huurder dient een wachttermijn van twee weken na verzending van vorenbedoelde brief in acht te nemen alvorens daadwerkelijk over te gaan tot herstel van het gebrek. Verhuurder heeft het recht gedurende deze wachttermijn een aanvang te nemen met het herstel van het gebrek en dat herstel vervolgens te voltooien. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken die derden op verhuurder menen te hebben ter zake de uitoefening door huurder van zijn rechten op grond van art. 7:206 lid 3 BW.

8. Veranderingen en toevoegingen door huurder

8.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen in, op of aan het gehuurde, waaronder begrepen de tuin en overige onroerende aanhorigheden, aan te brengen, tenzij het veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde betreffen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt en met het aanbrengen daarvan bovendien geen verplichting uit de wet of de huurovereenkomst wordt geschonden door huurder. Daarmee wordt onder meer bedoeld dat voornoemde veranderingen en toevoegingen geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden mogen opleveren of kunnen opleveren. Indien huurder veranderingen en toevoegingen in de gemeenschappelijke ruimte wil aanbrengen is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing en geldt daarenboven dat de overige medegebruikers schriftelijk moeten hebben verklaard in te stemmen met de gewenste veranderingen en toevoegingen te hebben.

8.2 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, geeft verhuurder geen toestemming voor veranderingen en/of toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad; dan wel
- deze leiden tot een waardedaling van het gehuurde; dan wel
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde; dan wel
- deze niet het woongenot verhogen; dan wel
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen deze veranderingen en/of toevoegingen verzetten.

8.3 Er is in elk geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder als bedoeld in artikel 8.2, indien de veranderingen en/of toevoegingen:

- niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunning(en) ontbreken;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen of andere objecten aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer of niet onder gebruikelijke huurvoorwaarden kunnen verhuren van de woning aan derden;

- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

8.4 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot 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 gevolgen voor toekomstig onderhoud en de veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot de aansprakelijkheid voor mogelijke schade.

8.5 Indien verhuurder toestemming verleent voor een verandering en/of toevoeging zal deze bij het einde van de huur door huurder ongedaan moeten worden gemaakt, tenzij verhuurder bij zijn toestemming vermeldt dat huurder daartoe niet verplicht is. Verhuurder kan (financiële) zekerheid verlangen van huurder voor de nakoming van de verplichting tot ongedaanmaking van de verandering en/of toevoeging bij het einde van de huur.

8.6 Alle veranderingen en toevoegingen die in strijd met deze huurovereenkomst en/of de door verhuurder gestelde voorwaarden zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan moeten worden gemaakt. Blijft huurder hiermee, nadat hem een redelijke termijn is gesteld, in gebreke dan is verhuurder gerechtigd de veranderingen en toevoegingen voor rekening en risico van huurder ongedaan te (doen) maken. Indien de ongedaanmaking werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen is verhuurder gerechtigd deze voor rekening en risico van huurder terstond uit te (doen) voeren.

8.7 Huurder is verplicht tot al het onderhoud, het herstellen van gebreken, het uitvoeren van overige herstellingen en vernieuwingen aan alle door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen alsmede aan veranderingen en toevoegingen die door de voorgaande huurder zijn aangebracht maar die hij bij aanvang van de huurovereenkomst van de voorgaande huurder heeft overgenomen. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen, alsmede schade die het gevolg is van door hem van een voorgaande huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen. Huurder zal verhuurder vrijwaren voor aanspraken van derden ter zake van deze veranderingen en toevoegingen.

8.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, alsmede ten gevolge van gebreken aan veranderingen en toevoegingen die door de voorgaande huurder zijn aangebracht en die huurder bij aanvang van de huurovereenkomst van de voorgaande huurder heeft overgenomen.

8.9 Ongeacht of verhuurder toestemming heeft verleend voor door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen draagt huurder het volledige risico ter zake schade aan die veranderingen en toevoegingen, indien verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde dient uit te voeren die slechts mogelijk zijn na verwijdering of beschadiging van die veranderingen en/of toevoegingen.

9. Werkzaamheden, veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie door verhuurder

9.1 Huurder zal alle noodzakelijke en door verhuurder redelijkerwijs gewenste werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan en er zijn volledige medewerking aan verlenen.

9.2 Indien verhuurder het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wenst te renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen, eventueel bevattende een hogere huurprijs die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de renovatie. Huurder is verplicht de renovatie toe te staan en zijn volledige medewerking te verlenen, wanneer hem een redelijk voorstel is gedaan.

9.3 Indien verhuurder het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wenst te renoveren en de renovatie meer dan tien woningen en bedrijfsruimten betreft, die gelegen zijn in elkaars nabijheid (hierna: het complex), zal hij aan huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen, eventueel bevattende een hogere huurprijs die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de renovatie. Het voorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn wanneer tenminste 70% of meer van de huurders van het complex of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht 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 aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen aan de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden en deze te gedogen.

9.4 Indien verhuurder een voorstel als bedoeld in artikel 9.2 of 9.3 heeft gedaan en huurder aanvaardt het voorstel, leidt dit niet tot de verplichting van verhuurder de in het voorstel vermelde renovatie uit te voeren.

9.5 Ingevolge en binnen de grenzen van het bepaalde in artikel 7:255/255a BW zal de huurprijs bij veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie als bedoeld in deze bepalingen, worden verhoogd met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze veranderingen, aanpassingen, verbeteringen en renovatie.

9.6 Het bepaalde in artikel 9.1 tot en met 9.5 laat onverlet het recht van verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik bestaande in een renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder is niet gehouden een renovatievoorstel te doen, indien hij op deze grond wenst te komen tot beëindiging van de huur.

10. De levering van zaken en diensten door verhuurder

10.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de kosten van leveringen van zaken en diensten. Na afloop van elk boekjaar verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichte leveringen en diensten in dat boekjaar, waaruit de samenstelling van de aan huurder in rekening gebrachte kosten blijkt.
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vaste niet verrekenbare vergoeding betreft, zoals een door verhuurder ingesteld fonds of vergoedingen voor ter beschikking gestelde roerende zaken. In dat geval is het door huurder betaalde voorschot gelijk aan de eindafrekening en vindt geen verrekening plaats.

10.2 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, volgend op de maand waarin het in artikel 10.1 bedoelde overzicht is verstrekt. De verhoging wordt door verhuurder vastgesteld op basis van de uit dat overzicht blijkende werkelijke kosten. Huurder is gehouden de aldus door verhuurder vastgestelde verhoging te voldoen. Indien huurder zich niet kan verenigen met de verhoging van het voorschot heeft hij het recht om de huurovereenkomst op te zeggen.

10.3 Indien verhuurder het pakket van de in artikel 10.1 en 10.2 bedoelde leveringen van zaken of

diensten wil wijzigen, is huurder aan deze wijziging gebonden mits dit redelijk is en, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, 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. Artikel 9.4 is van overeenkomstige toepassing.

10.4 Onder wijziging in de zin van artikel 10.3 zijn begrepen: toevoegingen, uitbreidingen en beëindigingen van leveringen en diensten.

10.5 In de gevallen bedoeld in artikel 10.3 of 10.4 is huurder gebonden aan de daaruit voortvloeiende verhoging of verlaging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag ter zake, voor zover deze verhoging of verlaging redelijk is en in overeenstemming met de ter zake toepasselijke wettelijke bepalingen.
De verhoging of verlaging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.

10.6 De kosten van alle van overheidswege opgelegde belastingen en heffingen, die verband houden met het gebruik van het gehuurde, komen, voor zover deze volgens de wet kunnen worden doorberekend aan huurder, voor rekening van huurder, ook als de kosten bij verhuurder of derden in rekening worden gebracht.

10.7 De kosten van het gebruik van water, gas, elektriciteit, warmte of andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering, de meterhuur en het transport zijn voor rekening van huurder.

10.8 De kosten van aansluiting en abonnement van telefoon, televisie, radio, internet en overige communicatiemiddelen, zijn voor rekening van huurder.

10.9 De meerkosten voor het verbruik van de verwarming zullen aan de hand van de afrekening van de VVE voor rekening van huurder zijn, indien het gehuurde een onderdeel van een flatgebouw is en de kosten van de verwarming, welke jaarlijks aangepast worden aan het gemiddeld gebruik, bij de bruto huursom zijn inbegrepen.

10.10 De verzekeringspremies van al hetgeen door huurder in het gehuurde wordt ingebracht zijn voor rekening van huurder.

10.11 Huurder dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van (verbruiks)meters te gedogen. Huurder zal alle voorwaarden en reglementen van de desbetreffende leveranciers naleven. Eventuele boetes, kosten, vergoedingen en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens het niet nakomen door huurder van de voorwaarden en/of de reglementen van de desbetreffende leverancier(s) komen voor rekening van huurder.

11. Controle, inspectie, bezichtiging, tegengaan van ondermijning. Gedoogplicht huurder

11.1 Huurder zal verhuurder, alsmede daartoe door verhuurder aangewezen personen, na legitimatie hunnerzijds, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden voor bezichtiging van het gehuurde bij voorgenomen wederverhuur of verkoop, het uitvoeren van periodieke controles en inspecties (in het bijzonder maar niet uitsluitend met het oog op de nakoming door huurder van zijn verplichtingen als bedoeld in artikelen 3.1, 3.3, 3.5, 3.7, 3.22, 3.23, 3.26 en 3.32 van deze Algemene Huurvoorwaarden en in verband met het opnemen van meterstanden) en het uitvoeren van (herstel)werkzaamheden en dergelijke. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder mee te delen op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn, doch in elk geval binnen één week

na diens verzoek – verhuurder de bezichtiging, controle of inspectie van het gehuurde kan uitvoeren. Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 20 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 4.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst.

11.2 Spoedeisende en andere bijzondere omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden, plaatsvinden op werkdagen tussen 7.00 en 18.00 uur en – voor zover redelijkerwijs mogelijk – ten minste 24 uur tevoren worden aangekondigd.

11.3 Indien verhuurder gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde dan wel op, in of aan een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw moet uitvoeren, dan zal huurder daartoe gelegenheid geven en het eventuele ongemak moeten gedogen.

11.4 Het bepaalde in artikel 11.3 geldt ook, indien verhuurder op grond van het burenrecht, als bedoeld in de artikelen 5:37 tot en met 5:59 BW, aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.

11.5 Huurder kan ter zake het gelegenheid geven tot controle en inspectie geen schadevergoeding of vermindering van de huurprijs vorderen. Huurder zal, indien noodzakelijk, eventueel met of zonder toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen op zijn kosten (tijdelijk) verwijderen.

11.6 Huurder zal het aanbrengen van verkoop- of verhuuraankondigingen door verhuurder gedogen. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder mee te delen op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn, doch in elk geval binnen één week na diens verzoek – verhuurder de aankondigingen kan aanbrengen.

12. Schade, aansprakelijkheid

12.1 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en daarin aanwezige eigendommen van verhuurder, in het bijzonder in geval van brand, storm, in- en uitstromend water en vorst.

12.2 Huurder is verplicht wanneer in, op, of aan het gehuurde gebreken zijn geconstateerd en/of wanneer er schade dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en overige apparatuur, verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen. Wanneer er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder verhuurder terstond in te lichten en voorts terstond alle passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade in of aan het gehuurde. Dit geldt eveneens voor het gebouw of complex waar het gehuurde deel van uitmaakt en de afzonderlijke ruimten daarvan met dien verstande dat huurder alleen dan maatregelen ter voorkoming en beperking van schade dient te nemen wanneer dat redelijkerwijs van hem te verwachten is. Indien huurder zijn meldingsplicht niet (tijdig) nakomt, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen en kan huurder geen rechten ontlenen aan artikelen 7:205 t/m 211 BW.

12.3 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend en daarin aanwezige eigendommen van verhuurder, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de wet en/of de huurovereenkomst. Alle schade aan het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, totdat tegendeel door huurder wordt bewezen.

12.4 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor (de schadelijke gevolgen van) de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde

gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden. Gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden worden aan huurder toegerekend.

12.5 Verhuurder is tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had. Huurder draagt de bewijslast hiervan.

12.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) feitelijke stoornissen door derden, tenzij deze gevolgen zijn aan te merken als een gebrek en deze aan verhuurder zijn toe te rekenen.

12.7 Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) derving van huurgenot en/of voor (de gevolgen van) zichtbare of onzichtbare schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van huurder, diens huisgenoten of derden door regen, storm, vorst, blikseminslag, inductie, ernstige sneeuwval, overstromingen, hittegolf, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, terreur, gewapende conflicten, opstanden, onlusten, molest, epidemieën, pandemieën en andere calamiteiten, tenzij deze gevolgen zijn aan te merken als een gebrek en deze verhuurder zijn toe te rekenen.

12.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken of andere oorzaken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen en voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of voor gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of behoorde te kennen.

12.9 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

13. Waarborgsom/bankgarantie

13.1 Huurder zal aan verhuurder de in de huurovereenkomst vermelde waarborgsom voldoen respectievelijk, indien zulks is overeengekomen, een bankgarantie doen stellen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn. Over de waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed. De bankgarantie dient te worden gesteld conform een door verhuurder ter beschikking gesteld of te stellen model. De bankgarantie dient te allen tijde een looptijd te hebben tot ten minste drie maanden na afloop van de huurovereenkomst.

13.2 Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen.

13.3 Verhuurder verbindt zich het bedrag van de waarborgsom binnen veertien dagen na het einde van de huurovereenkomst aan huurder te restitueren, tenzij:

a. sprake is van schade als bedoeld in artikel 7:218 BW, in welk geval verhuurder binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening van aantoonbare kosten strekkende tot het herstel van de schade, restitueert;
b. de huurder de verschuldigde huurprijs, de bijkomende kosten en/of de energieprestatievergoeding niet (volledig) heeft voldaan, in welk geval verhuurder binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening met het aldus door de huurder verschuldigde, restitueert.

14. Betalingen

14.1 Huurder dient de huurprijs en de overige vergoedingen steeds door middel van een automatische betalingsopdracht en bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van iedere maand te voldoen op de bankrekening van verhuurder als vermeld in de huurovereenkomst. Bij niet betaling is huurder vanaf de tweede dag van de maand voor de betreffende termijn in verzuim.

14.2 Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige korting, opschorting of verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening of opschorting (semi-)dwingendrechtelijk uit de wet voortvloeit.

14.3 Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan zijn werkgever en/of uitkeringsinstellingen, zijn schuldhulpverleners, het Bureau Kredietregistratie te Tiel en zijn bewindvoerder om alle relevante gegevens met betrekking tot zijn financiële situatie op het eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder ter beschikking te stellen, indien huurder zijn betalingsverplichtingen jegens verhuurder ondanks sommatie niet nakomt.

14.4 Bij huurachterstand is verhuurder in afwijking van het bepaalde in artikel 6:43 lid 1 BW gerechtigd om betalingen van huurder eerst toe te rekenen aan de gemaakte kosten en rente en vervolgens aan de oudst openstaande huurtermijnen ongeacht het door huurder of verhuurder aangegeven betalingskenmerk.

14.5 Artikel 6:50 BW is niet van toepassing.

15. Verzuim

15.1 Huurder is, indien op de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst een termijn is gesteld, in verzuim door het enkele verloop van die termijn.

16. Beëindiging van de huur

16.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

16.2 Opzegging door huurder dient te geschieden met inachtneming van tenminste één kalendermaand.

16.3 Indien huurder bij de opzegging een kortere termijn dan de in artikel 16.2 bedoelde termijn in acht heeft genomen, wordt de door huurder gehanteerde termijn van rechtswege omgezet in de in artikel 16.2 bedoelde termijn, tenzij verhuurder schriftelijk instemt met de kortere termijn.

16.4 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 het gehuurde in gebruik heeft gehad tot ten hoogste zes maanden.

16.5 Huurder is verplicht zich uit te schrijven uit de desbetreffende registers (van de overheid) en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning bij de gemeente op te zeggen, zodra de overeenkomst is geëindigd en ervoor zorg te dragen dat zijn huisgenoten dat ook doen. Huurder is gehouden, telkens wanneer verhuurder daarom verzoekt, binnen twee weken na diens verzoek bewijs daarvan over te leggen.

16.6 Huurder is verplicht door hem met derden gesloten overeenkomsten ter zake het gehuurde, zoals overeenkomsten voor de levering van nutsvoorzieningen, tijdig op te zeggen. Huurder is gehouden, wanneer verhuurder daarom verzoekt, binnen één week na diens verzoek

bewijs daarvan over te leggen.

16.7 Indien huurder de huur in strijd met artikel 16.1 heeft opgezegd, maar deze opzegging door verhuurder schriftelijk wordt bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden.

16.8 Een door huurder gedane huuropzegging is onherroepelijk en kan zonder toestemming van verhuurder niet worden ingetrokken.

17. Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

17.1 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, en door verhuurder aangebrachte veranderingen. Huurder dient bij oplevering van het gehuurde zijn verplichting tot het verrichten van alle kleine herstellingen als bedoeld in artikel 6 te zijn nagekomen. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde artikel 17.5 en volgende.

17.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst (pré-inspectie) en bij het einde van de huurovereenkomst (eindinspectie) zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen en zal hiervoor tijdig een afspraak met verhuurder maken. Bij beide gelegenheden zullen inspectierapport(en) (pré-inspectierapport resp. eindinspectierapport) worden opgemaakt, waarin onder meer zal worden vastgelegd, welk onderhoud en welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden. Beide partijen ontvangen een exemplaar van de inspectierapport(en). Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de voor rekening van huurder komende geschatte kosten van herstel voor het geval huurder zijn herstelplicht niet nakomt. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst geen medewerking verleent aan het opmaken van een inspectierapport, geldt het inspectierapport van verhuurder als bindend tussen partijen.

17.3 Indien het gehuurde door huurder niet voldoende schoon is opgeleverd, heeft verhuurder het recht het gehuurde door een deugdelijk schoonmaakbedrijf te doen reinigen en de kosten daarvan bij huurder in rekening te brengen. Indien huurder, al dan niet met toestemming van verhuurder, huisdieren in het gehuurde heeft gehouden, heeft verhuurder te allen tijde het recht het gehuurde door een deugdelijk schoonmaakbedrijf te doen reinigen en ontsmetten en de kosten daarvan bij huurder in rekening te brengen.

17.4 Verhuurder zal huurder bij de eindinspectie, informeren over eventuele beschadigingen en/of gebreken, welke ten tijde van de pré-inspectie niet geconstateerd zijn. Op dergelijke beschadigingen en/of gebreken is het bepaalde in artikelen 17.8 en 17.9 van toepassing.

17.5 Ten aanzien van door huurder met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen of door huurder van een voorgaande huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen, zullen bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels gelden:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of met toestemming van verhuurder zijn aangebracht maar niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2 of 8.3 van deze Algemene Huurvoorwaarden en/of door verhuurder gestelde voorwaarden, door huurder voor zijn rekening ongedaan worden gemaakt;
- huurder is verplicht om voor eigen rekening en risico door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen dan wel de door een voorgaande huurder aangebrachte en door huurder overgenomen veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, tenzij verhuurder bij zijn toestemming tot het aanbrengen van deze

veranderingen en/of toevoegingen schriftelijk heeft verklaard dat huurder deze bij het einde van de huur niet ongedaan behoeft te maken;
- huurder is verplicht om voor eigen rekening en risico veranderingen en toevoegingen die na een rechterlijke machtiging zijn aangebracht, ongedaan te maken;
- huurder zal door hem aangebrachte voorzieningen bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde achterlaten indien verhuurder dit bij het verlenen van schriftelijke toestemming heeft bedongen;
- huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door hem aangebrachte wijzigingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders overeen zijn gekomen.

17.6 Huurder zal de door verwijdering van veranderingen en toevoegingen ontstane schade aan het gehuurde herstellen en de niet behangen wanden en plafonds in de originele kleur opleveren. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, dient deze onvervuild en behoorlijk, derhalve zonder kuilen en gaten, te worden opgeleverd.

17.7 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. Dit geldt onverminderd alle overige rechten die verhuurder jegens huurder heeft waaronder begrepen het recht op schadevergoeding.

17.8 Huurder is aan verhuurder een schadevergoeding wegens huurderving verschuldigd indien aan hem te wijten is dat er na het einde van de huurovereenkomst nog herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Die schadevergoeding wordt per dag als volgt berekend: de laatstelijk geldende verschuldigde totale huursom per maand gedeeld door 30.

17.9 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, verliest hij het bezit van deze zaken en wordt hij geacht hiervan afstand te hebben gedaan. Verhuurder is bevoegd vrij over deze zaken te beschikken en te kiezen of hij deze laat afvoeren, vernietigen of tijdelijk laat opslaan. Alle kosten van afvoer, vernietiging en/of opslag van de zaken en overige kosten en schade die verband houden met de zaken komen voor rekening van huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de zaken of tenietgaan daarvan.
Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits huurder van deze overdracht bewijsstukken aan verhuurder heeft verstrekt.

17.10 Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van de dood van huurder en er melden zich voor het einde van de tweede kalendermaand na de dood van huurder geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is verhuurder bevoegd alle zich in het gehuurde bevindende zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van huurder. Mocht verhuurder zaken bewaren, dan zijn de kosten daarvan voor de erfgenamen van huurder en heeft verhuurder ter zake het recht van retentie.

18. Domiciliekeuze

18.1 Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, tenzij huurder het gehuurde heeft gehuurd ten behoeve van zijn werknemer. In dat geval worden alle mededelingen van verhuurder gedaan aan het adres van huurder als vermeld in de huurovereenkomst.

18.2 Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en/of woonachtig is, verhuurder terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres/hoofdverblijf en woonplaats.

18.3 Voor het geval huurder zonder opgave van zijn nieuwe adres/hoofdverblijf aan verhuurder het gehuurde verlaat blijft het adres van het gehuurde gelden als de woonplaats van huurder.

19. Persoonsgegevens

19.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betaling doeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, email-adres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals it-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

19.2 Betrokkenen hebben het recht verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van artikel 19.1 informeren.

20. Slotbepalingen, geschillen

20.1 Alle in deze Algemene Huurvoorwaarden genoemde bedragen worden jaarlijks aangepast, voor het eerst op 1 januari na de datum van ingang van de huurovereenkomst, op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst, één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, een en ander met toepassing van de jaar-op-jaar methode.

20.2 Indien de huurovereenkomst en/of deze Algemene Huurvoorwaarden (mede) is/zijn opgemaakt in een andere dan de Nederlandse taal, zal de Nederlandse tekst tussen partijen bindend zijn en zal het geschil worden beoordeeld aan de hand van het toepasselijke Nederlandse recht.

20.3 De Nederlandse rechter is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen tussen huurder en verhuurder.