

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE d.d. 1 NOVEMBER 2004

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats hiervan geldt dan wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Dit recht oefenen zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uit.

2.2

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor alle huurrechten genoemd in de huurovereenkomst. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3

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

Uitstel van betaling of kwijtschelding aan één van de huurders, betreft alleen die ene huurder aan wie het aanbod van uitstel van betaling of kwijtschelding is gedaan.

2.4

Om de overeenkomst met meerdere huurders te doen eindigen, moet de opzegging door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging door een of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ongewijzigd voort ten aanzien van de andere(n). Indien de verhuurder de huur wenst te beëindigen, moet de verhuurder de huur opzeggen aan elk van de huurders.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde zo veel mogelijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen.

Echter indien de verhuurder het gehuurde enkel later aan huurder oplevert door omstandigheden die niet aan de verhuurder te wijten zijn, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, wordt bedoeld de omstandigheid dat de vorige huurder het gehuurde niet of niet tijdig aan de verhuurder opleverde, dan geldt die latere opleveringsdatum als overeengekomen ingangsdatum. Van de zijde van verhuurder is dan geen sprake van een tekortkoming.

Indien de verhuurder het gehuurde buiten zijn schuld niet tijdig ter beschikking kan stellen, zal verhuurder onmiddellijk maatregelen treffen die verdere vertraging tot een minimum beperken.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde door verhuurder opgemaakt.

Huurder verklaart een door huurder en verhuurder ondertekende beschrijving te hebben ontvangen van het gehuurde. Verder verklaart huurder dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert.

3.3

In de beschrijving zullen de navolgende zaken worden vastgelegd:

- de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
- de eventueel aanwezige gebreken zoals beschadigingen e.d.;
- de termijn waarbinnen de verhuurder voornoemde gebreken zal herstellen. Indien verhuurder dit nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder schriftelijk in gebreke heeft gesteld van dit verzuim en hem via deze brief een redelijke termijn heeft gegund om de genoemde gebreken te herstellen.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder een overzicht van die servicekosten.

Verhuurder verrekent met de huurder de verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de voorschotten op de servicekosten die de huurder heeft betaald.

Vergoedingen voor fondsen die de verhuurder heeft ingesteld en overige diensten die geen verband houden met de bewoning van het gehuurde vormen hierop een uitzondering. Voor deze fondsen en overige diensten geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening zodat er geen verrekening plaatsvindt.

4.2

De verhuurder stelt naar zijn oordeel redelijkerwijs het aandeel van de servicekosten vast dat voor rekening van huurder komt. Voor zo ver het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de servicekosten ook betrekking hebben op andere delen van dat gebouw of complex hoeft verhuurder daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van één van deze leveringen of diensten geen gebruik maakt.

4.3

Verhuurder kan op zijn vroegst, tenzij huurder en verhuurder een andere ingangsdatum zijn overeengekomen, met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het overzicht is verstrekt zoals bedoeld in lid 1:

- een geldend maandelijks voorschotbedrag wijzigen, mits vermeld op voornoemd overzicht;
- de wijze van berekening van de voorschotbedragen wijzigen;
- de omvang van het pakket aan servicekosten (omvang van de leveringen en diensten) wijzigen.

Huurder is aan bovengenoemde gebonden, althans verklaart zich daarmee akkoord, alsmede met de daaruit voortvloeiende kosten, mits:

- het belang van verhuurder bij voormelde in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich tegen voormelde te verzetten;
- verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd;
- verhuurder overleg heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van betrokken huurders, zijnde de bewonerscommissies.

4.4

Indien de wijziging of uitbreiding betrekking heeft op servicekosten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd is de huurder zondermeer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.5

Indien de kosten voor levering van gas, water, elektriciteit e.d. en de eventuele kosten van plaatsing van een geiser, boiler e.d. geen servicekostenposten betreffen, zijn deze kosten voor rekening van de huurder, die daartoe zelf met het leveringsbedrijf een contract afsluit. Indien levering van voormelde geschiedt door anderen dan verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige stagnatie in de toevoer of kwaliteit van het geleverde. Dit geldt ook voor telefoon, radio- en TV-distributie en al hetgeen aan huurder als dienst door derden verleend wordt.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 5

5.1

Verhuurder is verplicht het rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen aan huurder. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn woongenot door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

5.2

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

5.3

Voornoemd verlangen kan huurder enkel kenbaar maken middels een brief aan de verhuurder waarin huurder een exacte omschrijving van het gebrek geeft, of op een andere manier indien de verhuurder daartoe de mogelijkheid biedt.

5.4

Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden. De verhuurder bepaalt de redelijkheid van deze termijn. De redelijkheid wordt verder bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar etc.

Verplichtingen van huurder

Huurprijs

Artikel 6

6.1.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.1.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening of feitelijk tot verrekening overgaan, behoudens in het geval als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

In dit laatste geval dient huurder verhuurder tijdig in gebreke te stellen. Tevens dient de huurder 5 dagen voor aanvang van de herstelwerkzaamheden die hij wil gaan verrichten, schriftelijk aan de verhuurder mede te delen dat hij die herstelwerkzaamheden gaat verrichten. Daarbij verstrekt huurder een specificatie van de werkzaamheden en de daarmee gemoeide kosten.

Indien huurder tot uitvoering van de werkzaamheden overgaat zal hij deze werkzaamheden aaneengesloten uitvoeren en de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperken.

6.1.3

Een betaling van huurder strekt ter voldoening van de oudste door verhuurder opeisbare vordering.

6.1.4

Huurder verplicht zich om alle overige kosten die hij verschuldigd mocht worden op grond van de huurovereenkomst aan verhuurder te voldoen binnen een maand na ontvangst van de betreffende rekening.

Gebruik

6.2.1

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte gebruiken, voor hem en leden van zijn huishouden, 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.

Een gebruik van het gehuurde of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als een schending van voornoemd gebod. Onder gemeenschappelijke ruimten worden verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.2.2

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt en ander met inachtneming van de eventuele (complexgewijze) 'richtlijnen' die door de verhuurder zijn opgesteld.

Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt installaties behoren zoals bijvoorbeeld een lift, zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle huidige of nog te geven voorschriften opvolgen van de verhuurder, de installateur of de overheid.

6.2.3

Huurder dient het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren, tenzij er sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte. Huurder zal het gehuurde tijdens de looptijd van de huurovereenkomst voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

6.2.4

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.

Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

6.2.5

Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren.

De huurder is verplicht tuinen naar behoren te onderhouden, zodat deze een verzorgde indruk maken. Indien huurder dit nalaat is verhuurder gerechtigd de naar zijn oordeel benodigde werkzaamheden voor rekening van huurder te laten verrichten, niet eerder dan nadat hij de huurder hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld. Tuinen moeten overeenkomstig de eventuele aanwijzingen van verhuurder of de plaatselijke voorschriften worden onderhouden en aangelegd.

6.2.6

Huurder zal regelmatig op de daartoe bestemde tijdstippen en op de daarvoor bestemde wijze huisvuil, dan wel vuilniszakken buitenzetten. Indien verhuurder daartoe een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, dient het huisvuil door huurder hier te worden gedeponneerd.

6.2.7

Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.

6.2.8

Huurder dient in geval van brand of andere calamiteiten de instructies te volgen van de bevoegde instanties.

Gebruiksverboden

6.3.1

Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, dienstruimten e.d.

6.3.2

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten behalve als dit tot zijn "onderhoudsplicht" behoort, zoals omschreven in artikel 7.

6.3.3

Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten, geen stoffen gebruiken of opslaan die brand, explosie of anderszins de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich kunnen meebrengen.

6.3.4

Het is huurder niet toegestaan bergruimten, garages e.d. die tot het gehuurde behoren, te gebruiken als leefruimte, opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, werkplaats, als verkoopruimte of op een andere manier in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.

Gebruiksverboden en -geboden indien het gehuurde deel uitmaakt van een flat of appartementencomplex

6.4.1

Huurder mag geen voorwerpen plaatsen in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen e.d. Tot deze voorwerpen behoren onder meer kinderwagens, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilniszakken, planten, meubels, rolstoelen/rollators e.d. Vluchtwegen dienen te allen tijde begaanbaar te blijven.

6.4.2

Huurder dient met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders/omwonenden te eerbiedigen.

6.4.3

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten in en/of aan leidingen, installaties en armaturen en meterkasten e.d. welke aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten, tenzij deze tot zijn onderhoudsplicht behoren (zie besluit kleine herstellingen).

6.4.4

Het is huurder niet toegestaan om in, aan, of op veranda's, galerijen of balkons hondenhokken, duivenhokken, konijnenhokken of andere dierenverblijven aan te brengen.

6.4.5

Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals plavuizen, tegels, parket, laminaat, houten en kurken vloeren e.d. is toegestaan, mits de verhuurder hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven of anderszins beleid heeft vastgesteld.

Gebruik van parkeerplaatsen en oplaadpunten

6.5

Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven parkeervakken. Het parkeren van autowrakken, caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan. De verhuurder bepaalt welke parkeervakken gebruikt moeten worden als invalidenparkeerplaatsen en welke plaatsen als oplaadpunten gebruikt moeten worden.

Onderverhuur of in gebruik geven

6.6.1

Het is huurder uitdrukkelijk verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder 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 beoogde onderhuurovereenkomst. Mondelinge toestemming wordt niet als toestemming beschouwd.

Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

6.6.2

Indien de huurder het gehuurde zonder de schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast op de huurder dat hij het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 14 van deze voorwaarden.

6.6.3

Indien verhuurder reden heeft om aan te nemen dat er sprake is van gehele of gedeeltelijke ingebruikgeving of onderhuur, is huurder verplicht om mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Verhuurder en/of derden namens verhuurder zijn gerechtigd om in het kader van dit onderzoek in het gehuurde binnen te treden. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) en de onderhuurovereenkomst te verstrekken.

Bescherming woonklimaat

6.7.1

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast, hinder of schade wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde en/of de directe woonomgeving of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

6.7.2

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, leidt tot gevaarstelling alsmede overlast veroorzaakt. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

6.7.3

Het is huurder evenmin toegestaan om qat, soft drugs, harddrugs of andere van overheidswege verboden middelen te verhandelen te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

6.7.4

Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit direct en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd, aan verhuurder melden.

Schadebeperkende maatregelen/zorgplicht

6.8.1

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde inclusief de eventuele gemeenschappelijke en groepsruimten te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen e.d. Huurder is in het bijzonder verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie, de waterleiding en overige leidingen. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen is het – met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties – huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten. Huurder dient de (te) ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde onmiddellijk, schriftelijk (doch indien noodzakelijk op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Indien derden de huurder in zijn woongenot storen, zal de huurder dit onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder melden. Indien de huurder in deze nalatig is, zal de daardoor ontstane schade aan zowel het gehuurde als de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

6.8.2

Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Medewerkingplicht

6.9.1

Verhuurder is in de navolgende situaties gerechtigd het gehuurde binnen te treden. Huurder zal verhuurder derhalve in het gehuurde toelaten voor:

- controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden als verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat de huurder de verplichtingen op grond van deze algemene huurvoorwaarden niet nakomt;
- eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden;
- controle van meterstanden en dergelijke.

Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Deze personen moeten zich kunnen legitimeren.

In noodgevallen en ter bescherming van naastgelegen woningen en woonomgeving is verhuurder ook zonder overleg gerechtigd het gehuurde te betreden. Verhuurder zorgt na afloop van het betreden voor een adequate afsluiting. Verhuurder zal zich inspannen om huurder te informeren hoe hij weer toegang tot het gehuurde kan krijgen.

Huurder zal de voorschriften respectievelijk de instructies, van verhuurder of derden die in opdracht van verhuurder zijn ingeschakeld in acht nemen t.a.v. het gebruik van het gehuurde en het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.

6.9.2

Verhuurder is gerechtigd, zonder hiervoor enige vergoeding aan huurder verschuldigd te zijn, gelijk huurder verplicht is te dulden, tot het aanleggen van leidingen bestemd voor o.a. centrale verwarming of centrale installaties over, door of aan het gehuurde. Verhuurder verplicht zich echter tot vergoeding of reparatie van schade, aan eigendommen van huurder veroorzaakt door of bij de aanleg van deze leidingen.

Mededelingsplicht

6.10.1

Indien huurder na het afsluiten van de huurovereenkomst huwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden. Bij die melding zal hij de persoonsgegevens van de partner opgeven.

6.10.2

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden.

Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

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

De kleine herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen zoals genoemd in het Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003 houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit besluit is opgenomen als bijlage bij deze overeenkomst.

7.2

Indien ten aanzien van de kleine herstellingen een regeling wordt getroffen, wordt deze in een nadere overeenkomst tussen partijen geregeld.

7.3

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

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden toestaan die uitgevoerd dienen te worden aan het gehuurde en/of aan de aangrenzende woningen en/of aan de centrale voorzieningen. Tevens zal hij alle noodzakelijke medewerking verlenen en alle voor verhuurder noodzakelijke handelingen verrichten, om verhuurder die dringende werkzaamheden te laten uitvoeren.

Onder dringende werkzaamheden worden ook verstaan werkzaamheden die het gevolg zijn van een aanschrijving van de overheid of een gerechtelijk vonnis.

8.2.

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

8.3

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

8.4.

Met uitzondering van zeer urgente situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1

Het is huurder verboden om veranderingen en toevoegingen aan te brengen, in, aan en/of op het gehuurde zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde, tenzij verhuurder deze heeft geoorloofd door op voorhand schriftelijke toestemming te verlenen en/of tenzij verhuurder daaromtrent anderszins beleid heeft vastgesteld. Met de buitenzijde van het gehuurde wordt o.a. ook bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonweringen, aan- en bijbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief. Het is in elk geval geoorloofd om zonder toestemming aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen aan te brengen, mits die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien deze veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

9.2

Een door verhuurder gegeven toestemming is concreet en eenmalig en geldt niet voor soortgelijke gevallen.

9.3

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

- de wijze van aanbrengen
- de identiteit van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- het voorkomen van overlast voor derden;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- etc.

9.4

Indien verhuurder bij zijn toestemming niet anders aangeeft dient de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan gemaakt worden.

9.5

Indien bij het verlenen van de toestemming door verhuurder, de verhuurder heeft aangegeven dat de verandering of toevoeging niet ongedaan gemaakt hoeft te worden, zal de huurder aan het einde van de huur de verandering of toevoeging om niet aan verhuurder overdragen. Partijen kennen in ieder geval alsdan een waarde aan de verandering of toevoeging toe van € 0,00. Voornoemde geldt uitdrukkelijk niet indien verhuurder en huurder anders zijn overeenkomen al dan niet op basis van een daartoe door verhuurder ontwikkeld beleid.

9.6

Huurder is ter zake de door hem aangebrachte voorzieningen en veranderingen verplicht tot het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van herstellingen.

9.7

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht dienen op eerste aanzegging van verhuurder onmiddellijk ongedaan te worden gemaakt door huurder, zonder dat de huurder recht op schadevergoeding heeft.

9.8

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt aan verhuurder dan wel aan derden door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder in ieder geval voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.

9.9

Onder het aanbrengen van toevoegingen wordt mede uitdrukkelijk verstaan het planten van struiken en bomen.

9.10

Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhoud- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (tijdelijk) moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen. Dit ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van deze zaken toestemming heeft verleend.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief.

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook tegen elke dag van de maand. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand en maximaal 3 maanden in acht te nemen.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken het genot van het gehuurde heeft gehad tot ten hoogste zes maanden.

10.4

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Dit gebeurt in overleg en na afspraak met huurder.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om alle buitendeursleutels af te geven en het gehuurde geheel leeg, 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, tenzij het normale slijtage betreft. Voor de veranderingen en toevoegingen die de huurder in het gehuurde heeft aangebracht, geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2

Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst een voorinspectie van het gehuurde houden waaraan de huurder zijn medewerking dient te verlenen.

Direct na de vóórinspectie zal verhuurder een inspectierapport opmaken, waarin hij zal vastleggen, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de door de verhuurder geschatte kosten van dit herstel. De huurder ontvangt een exemplaar van dit inspectierapport.

11.3

Voor veranderingen en toevoegingen die de huurder met of zonder toestemming heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. 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. Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren verhuurder en huurder het gehuurde voor de tweede maal (eindinspectie) en wel aan de hand van het voorinspectierapport;
- b. huurder is niet verplicht om geoorloofde veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 9.1 bij het einde van de huur weg te nemen mits deze in goede staat verkeren, behoudens de veranderingen en toevoegingen die de huurder moet wegnemen overeenkomstig artikel 11.3.a. Onverminderd het hier in artikel 11.3 bepaalde, is huurder altijd gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond;
- c. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.3, door huurder ongedaan worden gemaakt.

11.4

Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie(s), worden de in het inspectierapport(en) weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, tenzij tegenbewijs door huurder.

11.5

Bij het einde van de overeenkomst is huurder verplicht om op de dag van de ontruiming de buitendeursleutels aan verhuurder of diens gemachtigde af te geven. Indien huurder de sleutels niet afgeeft, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid te hebben toegekend om zich de toegang tot het gehuurde te verschaffen en deze onder zijn macht te brengen.

11.6

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

11.7

Indien schade die huurder had behoren te herstellen pas geconstateerd kan worden bij of na de ontruiming, is verhuurder gerechtigd die werkzaamheden van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.

Verhuurder kan in dat geval ook de huurder een redelijke termijn gunnen om alsnog die werkzaamheden te verrichten. In welk geval huurder volledig aansprakelijk blijft voor het gehuurde zelfs na beëindiging van de huurovereenkomst.

Verhuurder kan voor deze termijn een schadeloosstelling vragen berekend naar de laatst geldende huurprijs en een vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

11.8

De na het einde van de huurovereenkomst door de huurder in het gehuurde achtergelaten goederen zijn eigendom van de verhuurder. De goederen worden geacht om niet te zijn prijsgegeven. De verhuurder kan hierover vrijelijk beschikken. Deze goederen zullen door verhuurder op kosten van huurder worden verwijderd.

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

Aansprakelijkheid huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1

Verhuurder is niet aansprakelijk

- voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of
- voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij
- die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of
- indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.

12.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, molest, en andere calamiteiten.

12.3

Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waaronder begrepen eventuele gemeenschappelijke of groepsruimte(n) die is ontstaan in geval het aan de huurder is toe te rekenen dat hij is tekortgeschoten in het nakomen van een verplichting uit de huurovereenkomst.

Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor ontstaan te zijn.

Voor rekening van huurder zijn verder alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren, door huurder zelf of door personen die door hem zijn aangewezen.

12.4

Huurder is tegenover de verhuurder aansprakelijk voor zowel zijn eigen gedragingen alsmede voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder

Artikel 13

13.1

Indien de huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en waardoor de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende noodzakelijke kosten voor rekening van de huurder. Onder deze noodzakelijke kosten worden in elk geval verstaan de aanmanings- en incassokosten, kosten verbandhoudend met de huuropzegging en gedwongen ontruiming, de kosten van de deurwaarder, incassobureau en rechtskundigen.

13.2

De ingevolge dit artikel door huurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Verschuldigdheid van boete(s)

Artikel 14

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Genoemd boetebedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 zonder schriftelijke aanzegging jaarlijks geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens.

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

Beheerder

Artikel 15

Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst tussen huurder en verhuurder verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan. Huurder zal vooraf op de hoogte worden gesteld van een beheerderschap.

Persoonsgegevens

Artikel 16

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.

Waarborgsom

Artikel 17

Indien huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst een waarborgsom heeft gesteld, zal verhuurder binnen redelijke termijn na het beëindigen van de huurovereenkomst de waarborgsom terugstorten, met dien verstande dat verhuurder gerechtigd is om eventuele schade die verhuurder lijdt ten gevolge van een onjuiste oplevering en/of slecht huurdergedrag (waaronder mede wordt verstaan huurachterstand) te verrekenen met de waarborgsom. Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed.

Inschrijven bevolkingsregister

Artikel 18

Huurder is verplicht zich uiterlijk binnen twee werkdagen na aanvang van huurovereenkomst als bewoner in de Gemeentelijke Basisadministratie (Bevolkingsregister) te laten inschrijven. Huurder dient op verzoek van verhuurder binnen 5 werkdagen na inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie een bewijs van die inschrijving aan de verhuurder ter hand stellen.

Overige bepalingen

Artikel 19

De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht. Onder deze kosten worden onder andere verstaan de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor en de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid en andere signalen. Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van betreffende installaties te gedogen. Boetes onkosten en schade veroorzaakt door, of verschuldigd wegens handelingen van de huurder in strijd met de voorschriften ter zake van deze voorzieningen komen ten laste van huurder.

Artikel 20

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven – dit ter beoordeling van verhuurder – is verhuurder gerechtigd een deel van de tuin die bij het gehuurde behoort uit de huur te nemen. Eventuele daaruit voortvloeiende vermindering van de huurprijs zal plaatsvinden indien daartoe redelijkerwijs aanleiding bestaat.

Verhuurder zal gehouden zijn tot de betaling van een billijke vergoeding voor de door huurder in het uit de huur genomen gedeelte van de aangebrachte beplanting.

Verhuurder zal huurder voorafgaand aan de uitvoering van zijn besluit informeren over zijn voornemen om een deel van de tuin die bij het gehuurde behoort uit de huur te nemen. Verhuurder zal daarbij tevens aangeven op welke wijze hij de voornoemde vergoeding berekent.

Staatsblad 2003 168

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen).

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.
Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;
Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr.W08.02.0520/V);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr.MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie, J. P. H. Donner

Uitgegeven de negenentwintigste april 2003

De Minister van Justitie, J. P. H. Donner

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapeleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,

- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

NOTA VAN TOELICHTING

Krachtens artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) komen kleine herstellingen voor rekening van de huurder. Het gaat daarbij om herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van de woonruimte door de huurder voordoet. Anders dan het voorheen geldende artikel 1619 van boek 7A van het BW bevat artikel 217 geen uitzondering voor het geval dat de kleine herstellingen nodig zijn geworden door «overmacht». Wel bestaat uiteraard een uitzondering voor het geval de kleine herstelling een gevolg is van een gebrek dat de verhuurder niet tijdig opheft. Deze kleine herstelling komt voor rekening van de verhuurder.

Artikel 217 wordt nader uitgewerkt in artikel 240 van Boek 7 van het BW, waaraan het onderhavige besluit uitvoering geeft. Krachtens laatstgenoemd artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur herstellingen worden aangewezen die als kleine herstellingen moeten worden aangemerkt, die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder komen. De opsomming in de bijlage is niet limitatief, zodat ook andere herstellingen die nodig plegen te zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van woonruimte door de huurder voordoet, voor rekening van de huurder kunnen komen.

In de opsomming van kleine herstellingen is zoveel mogelijk de rechtspraak gevolgd en zo nodig verder uitgewerkt, die zich sinds het einde van de jaren tachtig heeft ontwikkeld mede op het terrein van het doorberekenen van kosten. Daarbij verdient nog het volgende aandacht.

In de eerste plaats wordt op een aantal plaatsen in de opsomming van kleine herstellingen (onderdelen m, n, o, q, s en u) de bereikbaarheidsmaatstaf gebezigd die erop neerkomt dat herstelwerkzaamheden aan voorzieningen en installaties niet als kleine herstelling worden aangemerkt, indien de voorzieningen of installaties vanwege de fysieke onbereikbaarheid of vanwege een contractuele verbodsbepaling voor de huurder onbereikbaar zijn, zodat de huurder ze onmogelijk zelf kan uitvoeren. De vraag of de huurder het onderhoud zelf kan uitvoeren moet naar objectieve maatstaven beantwoord worden. Wanneer de huurder een onderhoudsactiviteit naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren maar daar in het concrete geval niet toe in staat is, is het denkbaar dat de huurder het onderhoud door anderen laat uitvoeren. Wanneer de huurder het door de verhuurder laat uitvoeren kan deze de kosten als servicekosten in rekening brengen.

Voorts wordt op een aantal plaatsen de maatstaf gebezigd dat aan de herstelwerkzaamheden geen noemenswaardige kosten (onderdelen d, h, i, j, k, r, en u) verbonden zijn en daarom als kleine herstelling moeten worden aangemerkt. Ook deze maatstaf wordt niet over de hele linie gebezigd. Er zijn herstelwerkzaamheden die als kleine herstelling moeten worden aangemerkt, die niettemin noemenswaardige kosten meebrengen. Gedacht kan worden aan binnenschilderwerk en het onderhoud van de tuin, welke werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Als voorbeeld waar de kosten wel een rol spelen, kan worden genoemd het vervangen van ruiten. Ruiten die eenvoudig kunnen worden vervangen in een glazen binnendeur, in een buitendeur of in een goed bereikbaar raam en waarvan het vervangen derhalve geen grote kosten meebrengt, zijn voor rekening van de huurder. Gaat het evenwel om een kostbare ruit of een ruit die niet zonder meer door de huurder te bereiken is of technisch lastig is te plaatsen en moeten derhalve noemenswaardige kosten worden gemaakt, dan is dat voor rekening van de verhuurder.

Bij dit alles moet tevens worden gelet op de regeling voor zelfwerkzaamheid van de huurder, neergelegd in de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW. Voorop moet worden gesteld dat de wettelijke verdeling Staatsblad 2003 168 5 inzake herstellingen niet geldt, als veranderingen en toevoegingen aan de woonruimte in de zin van de artikelen 215 en 216 van Boek 7 van het BW zijn aangebracht. Wel zijn die bepalingen van belang, omdat blijkens artikel 242 van Boek 7 van het BW overeengekomen kan worden dat alle herstellingen aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor rekening van de huurder zijn.

Ook kan het zijn dat herstellingen die niet onder de kleine herstellingen van artikel 217 van Boek 7 van het BW vallen, toch voor rekening van de huurder komen, omdat het gaat om herstel van beschadigingen, waarvoor de huurder krachtens artikel 218 van Boek 7 van het BW aansprakelijk is.

Volgens artikel 233 van Boek 7 van het BW wordt onder woonruimte ook verstaan de daarbij behorende onroerende aanhorigheden zoals de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Kleine herstellingen aan de hiervoor bedoelde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoren in bepaalde gevallen ook door of vanwege de huurder te worden verricht. Dit behoeft niet nogmaals expliciet te worden opgenomen in dit besluit. Indien evenwel alleen bedoeld zijn de kleine herstellingen in of aan de woning zelf en niet die terzake van de gemeenschappelijke onroerende aanhorigheden is dit expliciet aangegeven door de beperking dat het daarbij gaat om een herstelling van een voorziening die betrekking heeft op «het woonruimtegedeelte van het gehuurde». In dit besluit zijn in dit kader niet meegenomen de herstellingen aan meeverhuurde roerende zaken die als kleine herstellingen worden aangemerkt. Deze roerende zaken vallen niet onder het begrip woonruimte.

Dit besluit is voorbereid in overleg met deskundigen uit de praktijk van het huurrecht en aan de organisaties van huurders en verhuurders en het Overleg Voorzitters van Huurcommissies voor advies voorgelegd. Met hun reactie is voorzover mogelijk rekening gehouden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp