

MODEL Huurovereenkomst

[Naam verhuurder], hierna te noemen “Verhuurder” , verklaart te hebben verhuurd aan [Naam huurder], hierna te noemen “huurder”, die verklaart te hebben gehuurd van verhuurder, de volgende roerende za(a)k(en):

[Omschrijving object]

Transactienummer: [Unieke transactienummer]

Van het gehuurde is tussen huurder en verhuurder een aan deze huurovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene huurvoorwaarden, gehechte of nog te hechten en door partijen getekende beschrijving van de staat van aanvaarding daarvan door huurder opgemaakt met vermelding van eventueel daarbij geconstateerde gebreken, eventueel aangevuld met fotomateriaal en/of videomateriaal *Bijlage*.

Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de tijd van [Aantal] dagen ingaande op [Datum] en dus eindigende op [Datum].

Bij het verstrijken van de overeengekomen huurperiode eindigt de huurovereenkomst, zonder dat daartoe enige opzegging door verhuurder of huurder is vereist.

Huurder moet de op de huurfactuur bedoelde en overeengekomen bedragen, met inachtneming van eventuele wijzigingen daarop, steeds ineens en uiterlijk vijf (5) dagen vóór aanvang van (iedere) huurperiode, en zonder enige korting, verrekening of opschorting, aan verhuurder voldoen op de door verhuurder opgegeven c.q. op te geven wijze.

Bijlage: beschrijving van de staat van oplevering van het gehuurde aan huurder.

Deze algemene huurvoorwaarden kunnen door verhuurder en huurder van toepassing worden verklaard op de via bemiddeling door Een Ander Bedrijf® (EAB) tussen hen tot stand gekomen huurovereenkomst met betrekking tot de (het) door verhuurder op de website van EAB te huur aangeboden object(en). Verhuurder en huurder zijn gerechtigd om in onderling overleg onderdelen van deze huurvoorwaarden uit te sluiten, aan te passen dan wel daaraan regelingen toe te voegen. EAB is jegens verhuurder en huurder niet aansprakelijk voor de (mogelijke) rechtsgevolgen verbonden aan het gebruik van deze model huurvoorwaarden in hun onderlinge rechtsverhouding dan wel uit enige andere hoofde.

Artikel 1 Gebruiksvoorschriften

1.1. Huurder is verplicht het gehuurde in overeenstemming met de bestemming ervan krachtens de huurovereenkomst behoorlijk en zelf te gebruiken.

1.2. Het is aan huurder verboden de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt of verwijderd. Met betrekking hiertoe, en met betrekking tot eventueel door huurder overgenomen veranderingen van het gehuurde en toevoegingen aan het gehuurde, geldt verder het in 1.2.1 tot en met 1.2.8 bepaalde.

1.2.1. Tot veranderingen van of toevoegingen aan het gehuurde worden voor de toepassing van het in 1.2 en 1.2.2 tot en met 1.2.8 bepaalde in elk geval mede gerekend:

- a. het veranderen van de kleur van het gehuurde;
- b. het op enige andere wijze veranderen van het uiterlijke beeld dat het gehuurde oplevert.

1.2.2. Huurder is verplicht verhuurder steeds vooraf en tijdig te informeren over elke door huurder gewenste verandering of toevoeging van of aan het gehuurde en om schriftelijke toestemming van verhuurder daartoe te vragen. Verhuurder zal zijn beslissing daarop aan huurder schriftelijk geven binnen een onder de gegeven omstandigheden naar het oordeel van verhuurder redelijke termijn, die in elk geval acht weken zal mogen bedragen. Huurder zal de door hem gewenste veranderingen en toevoegingen niet ter hand mogen nemen, dan na schriftelijke toestemming van verhuurder of vervangende machtiging door de rechter.

1.2.3. Verhuurder verleent slechts de in 1.2 bedoelde voorafgaande schriftelijke toestemming, indien de door huurder gewenste veranderingen en toevoegingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door huurder en zich bovendien geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van verhuurder tegen het aanbrengen daarvan verzetten. Van een dergelijk zwaarwichtig bezwaar wordt onder meer geacht sprake te zijn, indien de door huurder gewenste veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden zonder schade aan het gehuurde en zonder noemenswaardige kosten.

1.2.4. Verhuurder heeft het recht om aan de verlening van schriftelijke toestemming voorwaarden te verbinden of daarbij een last op te leggen, daaronder begrepen een verhoging van de huurprijs indien de veranderingen en toevoegingen daartoe een redelijke aanleiding mochten geven.

1.2.5. Verhuurder heeft ook het recht om aan de verlening van schriftelijke toestemming voorschriften of aanwijzingen te verbinden met betrekking tot de wijze en de kwaliteit van uitvoering van de door huurder gewenste veranderingen en toevoegingen, zoals met betrekking tot kleur, afmetingen en materiaalkeuze.

1.2.6. Door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het huurobject en moeten voor of bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan gemaakt of verwijderd zijn, tenzij bij of na het geven van schriftelijke toestemming door

verhuurder tot het aanbrengen van die veranderingen en toevoegingen respectievelijk in het kader van de overneming door huurder van die veranderingen en toevoegingen anders door partijen mocht zijn overeengekomen.

1.2.7. Gebreken aan door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen en uit die veranderingen of toevoegingen voortvloeiende gebreken van het gehuurde en schadelijke gevolgen voor het gehuurde, verhuurder of derden worden onder deze huurovereenkomst niet als gebreken van het gehuurde aangemerkt en geven huurder geen enkele aanspraak jegens verhuurder. Voor uit die veranderingen of toevoegingen voortvloeiende gebreken van het gehuurde en schadelijke gevolgen voor het gehuurde, verhuurder of derden is huurder aansprakelijk. Huurder zal verhuurder voor eventuele aanspraken van derden jegens verhuurder in verband daarmee vrijwaren. Op verhuurder rust ook geen enkele verplichting tot onderhoud of herstel of instandhouding van door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.

1.2.8. Huurder heeft geen aanspraak op enige vergoeding wegens ongerechtvaardigde verrijking van verhuurder of enige derde in verband met door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen van het gehuurde en toevoegingen aan het gehuurde die bij of na het einde van de huurovereenkomst om welke reden dan ook niet ongedaan gemaakt of verwijderd zijn, tenzij hierover door partijen anders mocht zijn overeengekomen.

1.3. Huurder moet zich vóór de totstandkoming van deze huurovereenkomst behoorlijk georiënteerd hebben op de vraag of voor het gebruik van het gehuurde voor de overeengekomen bestemming vergunningen en/of ontheffingen benodigd zijn en, zo ja, welke. Huurder dient in elk geval ook zelf ervoor zorg te dragen dat hij beschikt of komt te beschikken en vervolgens blijft beschikken over de vergunningen en/of ontheffingen, die in verband met het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met die bestemming benodigd mochten zijn of worden. Een niet of niet meer beschikken over of een intrekking van dergelijke vergunningen en/of ontheffingen wordt onder deze huurovereenkomst niet als een gebrek van het gehuurde aangemerkt, komt voor rekening en risico van huurder en geeft geen grond voor huurder om deze huurovereenkomst te (doen) ontbinden of nietig te (doen) verklaren of enige andere aanspraak of actie tegen verhuurder, in of buiten rechte, te richten.

1.4. Indien en voor zover krachtens enige benodigde of verkregen vergunning of ontheffing of krachtens enig ander overheidsvoorschrift direct of later in of aan het gehuurde aanpassingen c.q. voorzieningen moeten worden aangebracht met het oog op (de aard van) het gebruik van het gehuurde, wordt zulks onder deze huurovereenkomst niet als een gebrek van het gehuurde aangemerkt, komen deze aanpassingen c.q. voorzieningen voor rekening van huurder en zal huurder deze aanpassingen c.q. voorzieningen behoorlijk en in overeenstemming met de eventueel door de overheid of enige andere bevoegde instantie daarvoor gestelde of te stellen eisen (doen) aanbrengen, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder als in 1.2 bedoeld. Op verhuurder rust geen aansprakelijkheid voor de kosten van deze aanpassingen c.q. voorzieningen of voor (andere) daarmee samenhangende schade.

1.5. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, enige plaatselijke verordening of enig ander overheidsvoorschrift en dat ook niet het gevaar ontstaat dat enige overheidsvergunning of overheidsontheffing zal of kan worden ingetrokken. Huurder zal zich ook houden aan de eisen of voorschriften, gesteld of te stellen door of vanwege nutsbedrijven en eventuele andere bedrijven die belast zijn of worden met de levering van gas, water en elektriciteit e.d. en/of het transport daarvan en/of de meting daarvan.

1.6. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat door of vanwege huurder en door (het gebruik van) het gehuurde geen hinder of overlast in welke vorm dan ook wordt aangedaan aan verhuurder, de burens en de verdere omgeving.

1.7. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook, zoals door de uitstoot van stoffen of door bodem-, grondwater-, oppervlaktewater- of luchtverontreiniging, ontstaat of redelijkerwijze kan ontstaan. Huurder is gehouden genoegzame voorzorgsmaatregelen hiertegen te nemen. Bij enig handelen of nalaten in strijd met deze verplichtingen is huurder jegens verhuurder en derden gehouden tot tijdige, behoorlijke en volledige opruiming van de daardoor veroorzaakte verontreiniging tot het door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde niveau en op de door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde wijze. Ook is huurder dan jegens verhuurder en derden volledig aansprakelijk voor de door die verontreiniging ontstane schade van verhuurder en derden, met inbegrip van de kosten van eventuele opruiming van de hiervoor bedoelde verontreiniging door derden, zoals de overheid of verhuurder, in weerwil van de eigen gehoudenheid van huurder tot die opruiming krachtens deze huurovereenkomst.

1.8. Huurder is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan, in of door het gehuurde als gevolg van vorst, neerslag, storm, andere weersomstandigheden, kortsluiting, brand, lekkage, e.d. Indien zich niettemin enige schade als hier bedoeld mocht voordoen, moet huurder verhuurder daarvan terstond behoorlijk op de hoogte stellen en is huurder daarvoor jegens verhuurder en jegens daardoor getroffen derden volledig aansprakelijk.

1.9. Het is aan huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, verboden:

- het gehuurde aan enige derde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of anderszins in enige vorm van gebruik of medegebruik te geven of (de huur of het gebruik van) het gehuurde in te brengen in een vennootschap of rechtspersoon;
- het gehuurde of enig deel daarvan als onderpand op welke wijze dan ook jegens enige derde te gebruiken/verbinden of op andere wijze daarover te beschikken;

[Artikel 2 Staat van aanvaarding, voorinspectie en eindinspectie, en staat van oplevering](#)

2.1. Met betrekking tot de staat van aanvaarding van het gehuurde bij de aanvang van deze huurovereenkomst door huurder geldt het hierna in 2.1.1 en 2.1.2 bepaalde.

2.1.1. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder door een deskundige waarneembare gebreken, behalve indien en voor zover onderhoudsgebreken en/of andere gebreken vermeld mochten zijn op de als **Bijlage** aan de huurovereenkomst gehechte of nog te hechten en door partijen getekende beschrijving van de staat van aanvaarding van het gehuurde door huurder, eventueel aangevuld met fotomateriaal en/of videomateriaal.

2.1.2. Huurder verklaart van verhuurder de sleutels van het gehuurde, indien en voor zover van sleutels sprake is volgens de Bijlage aan de huurovereenkomst gehechte of nog te hechten en door partijen getekende beschrijving van de staat van aanvaarding van het gehuurde door huurder, ontvangen te hebben.

2.2. Met betrekking tot de voorinspectie en de eindinspectie van het gehuurde tegen het einde van deze huurovereenkomst geldt het hierna in 2.2.1 tot en met 2.2.4 bepaalde.

2.2.1. Door of vanwege partijen moet tijdig voor het einde van de huurovereenkomst een gezamenlijke voorinspectie van de staat van het gehuurde worden uitgevoerd. Van de bevindingen daarbij, en in het bijzonder ook van de eventueel daarbij aangetroffen gebreken in de staat van het

gehuurde die voor rekening van huurder komen, moet dan door of vanwege partijen gezamenlijk een rapport van voorinspectie worden opgemaakt, dat door partijen of door hen daarvoor aangewezen bevoegde vertegenwoordigers moet worden getekend. In dat rapport van voorinspectie moeten tevens de eventueel door of vanwege huurder nog uit te voeren verrichtingen om het gehuurde in de in 2.3.1 bedoelde staat te brengen worden opgenomen, eventueel met nadere aanwijzingen over de wijze van uitvoering daarvan. Door of vanwege huurder moeten die verrichtingen behoorlijk en ten genoegen van verhuurder worden uitgevoerd en voltooid binnen de eveneens bij dat rapport van voorinspectie aan te geven redelijke termijn, maar uiterlijk op de dag vóór die van de in 2.2.2 bedoelde eindinspectie.

2.2.2. Vervolgens moet door of vanwege partijen een gezamenlijke eindinspectie van de staat van het gehuurde worden uitgevoerd. Die eindinspectie moet plaatsvinden vóór of uiterlijk op de laatste werkdag van de duur van de huurovereenkomst of de laatste werkdag voor de dag van teruggave van het gehuurde door huurder, indien deze eerder mocht vallen, en kan bij het rapport van voorinspectie zijn vastgesteld. Van de bevindingen daarbij, en in het bijzonder ook van de eventueel daarbij aangetroffen gebreken in de staat van het gehuurde die voor rekening van huurder komen respectievelijk van eventuele tekortkomingen in de volgens het rapport van voorinspectie door of vanwege huurder uit te voeren verrichtingen om het gehuurde in de in 2.3.1 bedoelde staat te brengen, moet dan door of vanwege partijen gezamenlijk een rapport van eindinspectie worden opgemaakt, dat door partijen of door hen daarvoor aangewezen bevoegde vertegenwoordigers moet worden getekend.

2.2.3. Werkt huurder na daartoe behoorlijk in de gelegenheid te zijn gesteld niet of niet tijdig of niet behoorlijk mee aan de voorinspectie respectievelijk de totstandkoming en ondertekening van het rapport van voorinspectie respectievelijk de eindinspectie respectievelijk de totstandkoming en ondertekening van het rapport van eindinspectie, dan heeft verhuurder het recht om de voorinspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te (laten) voeren respectievelijk het rapport van voorinspectie zelf en alleen op te (laten) stellen, bindend voor huurder, respectievelijk de eindinspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te (laten) voeren respectievelijk het rapport van eindinspectie zelf en alleen op te (laten) stellen, bindend voor huurder. Van dat eenzijdig opgestelde rapport van voorinspectie respectievelijk eindinspectie zal verhuurder dan op korte termijn een kopie-exemplaar aan huurder doen geworden.

2.2.4. Indien en voor zover huurder tekort mocht blijken te schieten in de tijdige, volledige en behoorlijke nakoming van zijn verplichting om de in het rapport van voorinspectie opgenomen verrichtingen uit te (laten) voeren binnen de bij dat rapport van voorinspectie aangegeven redelijke termijn, maar uiterlijk op de dag vóór die van de eindinspectie, is huurder deswege in verzuim en is verhuurder zonder meer gerechtigd om desgewenst die verrichtingen zelf en op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Verhuurder is ook zonder meer gerechtigd om desgewenst de eventueel in het rapport van eindinspectie opgenomen gebreken in de staat van het gehuurde die voor rekening van huurder komen zelf en op kosten van huurder te (laten) verhelpen respectievelijk de eventueel in het rapport van eindinspectie opgenomen tekortkomingen in de volgens het rapport van voorinspectie door of vanwege huurder uit te voeren verrichtingen om het gehuurde in de in 2.3.1 bedoelde staat te brengen zelf en op kosten van huurder te (laten) verhelpen. In deze gevallen is huurder jegens verhuurder ook tot schadevergoeding gehouden, bijv. wegens eventuele latere bruikbaarheid c.q. verhuurbaarheid van het gehuurde in verband daarmee.

2.3. Met betrekking tot de staat van oplevering door huurder van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst en wat daarmee verband houdt geldt het in 2.3.1 tot en met 2.3.3 bepaalde.

2.3.1. Huurder verbindt zich, behoudens een eventuele anders luidende schriftelijke overeenkomst tussen partijen, om het gehuurde in de in 2.1.1 en 2.1.2 bedoelde staat te zullen houden en bij het einde van deze huurovereenkomst weer aan verhuurder ter beschikking te zullen stellen in de oorspronkelijke staat, als aangeduid in de 2.1.1 en 2.1.2 bedoelde en als Bijlage aan de huurovereenkomst gehechte of nog te hechten beschrijving, goed onderhouden, met uitzondering echter van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, voor zover met betrekking daartoe schriftelijk tussen partijen overeengekomen mocht zijn dat deze bij het einde van deze huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt of verwijderd moeten worden, en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd, voor zover met betrekking daartoe krachtens deze huurovereenkomst geen verplichting tot onderhoud en/of herstel op huurder mocht rusten.

2.3.2. Huurder verbindt zich voorts om bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde, schoongemaakt en met de eventuele sleutels daarvan, weer aan verhuurder ter beschikking te zullen stellen en te zullen afleveren op een daartoe tijdig door of vanwege verhuurder aan huurder opgegeven locatie of, bij gebreke van die opgave, op de woonplaats van verhuurder.

2.3.3. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen van het gehuurde en/of toevoegingen aan het gehuurde niet mocht hebben ongedaan gemaakt of verwijderd, in strijd met de op hem rustende verplichtingen krachtens het bepaalde in 1.2.6 en 2.3.1, wordt huurder geacht van die veranderingen en/of toevoegingen afstand te hebben gedaan. Onverminderd het recht van verhuurder om desgewenst van huurder het ongedaan maken of verwijderen van die veranderingen en/of toevoegingen op kosten van huurder te vorderen en onverminderd het recht van verhuurder om schadevergoeding van huurder te vorderen wegens het tekortschieten van huurder in de nakoming van deze op hem rustende verplichtingen, heeft verhuurder dan het recht om desgewenst, naar eigen vrije keuze, die veranderingen en/of toevoegingen in of aan of op het gehuurde te laten zitten en zich toe te eigenen dan wel op kosten van huurder zelf te (laten) vernietigen of verwijderen. In geen van deze gevallen komt aan huurder enige aanspraak op een vergoeding wegens ongerechtvaardigde verrijking van verhuurder of enige derde of enige andere aanspraak in verband hiermee toe.

[Artikel 3 Gebreken, aansprakelijkheid van verhuurder, rechten van huurder, aansprakelijkheid van huurder, risico, onderhoud, herstel en vernieuwing c.q. vervanging, verzekering en lasten/belastingen](#)

3.1. In het kader van deze huurovereenkomst wordt niet als gebreken van het gehuurde aangemerkt:

- a. een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, die al bestond bij het aangaan van de huurovereenkomst en voor partijen toen redelijkerwijze waarneembaar was bij een behoorlijke en deskundige inspectie van het gehuurde, maar niet is vermeld op de als Bijlage aan de huurovereenkomst gehechte of nog te hechten en door partijen getekende beschrijving van de staat van aanvaarding van het gehuurde door huurder;
- b. gebreken aan door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen en uit die veranderingen of toevoegingen voortvloeiende gebreken van het gehuurde en schadelijke gevolgen voor het gehuurde, verhuurder of derden (zie het hierover bepaalde in 1.2.7);
- c. een niet of niet meer beschikken over of een intrekking van vergunningen en/of ontheffingen die in verband met de het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de bestemming daarvan krachtens deze huurovereenkomst benodigd mochten zijn of worden (zie het hierover bepaalde in 1.3);
- d. de omstandigheid dat krachtens enige benodigde of verkregen vergunning of ontheffing of krachtens enig ander overheidsvoorschrift direct of later in of aan het gehuurde aanpassingen c.q. voorzieningen moeten worden aangebracht met het oog op (de aard van) het gebruik van het gehuurde (zie het hierover bepaalde in 1.4).

3.2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor:

- a. de gevolgen van gebreken die zijn ontstaan na het aangaan van deze huurovereenkomst;
- b. de gevolgen van gebreken die verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst niet kende of had behoren te kennen;
- c. de gevolgen van de in 3.1 onder *a* tot en met *d* bedoelde aspecten, zowel voor zover verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst die aspecten niet kende of had behoren te kennen, als voor zover verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst die aspecten wel kende of had behoren te kennen (zie met betrekking tot de in 3.1 onder *b* respectievelijk *c* respectievelijk *d* bedoelde aspecten het hierover bepaalde in 1.2.7 respectievelijk 1.3 respectievelijk 1.4);
- d. de eventueel aan huurder opkomende schade als gevolg van een latere terbeschikkingstelling van het gehuurde door verhuurder aan huurder, als in 5.1 bedoeld, tenzij die latere terbeschikkingstelling van het huurobject aan huurder mocht berusten op eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf (zie het hierover bepaalde in 5.1);
- e. de schade die ontstaat aan persoon of goed van huurder of van derden die het gehuurde onder zich heeft of hebben dan wel bij het gehuurde aanwezig zijn, tenzij het gaat om schade als gevolg van eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf of om schade als gevolg van gebreken die verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst kende of had behoren te kennen;
- f. de bedrijfsschade van huurder, tenzij het gaat om bedrijfsschade als gevolg van eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf of om bedrijfsschade als gevolg van gebreken die verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst kende of had behoren te kennen;
- g. de schade als gevolg van enig gebrek van het gehuurde of als gevolg van de in 3.1 onder *a* tot en met *d* bedoelde aspecten, tenzij het gaat om schade als gevolg van eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf of om schade als gevolg van gebreken die verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.

3.3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of op opschorting of verrekening van een verplichting tot betaling of op vernietiging of ontbinding van de huurovereenkomst, indien sprake is van een vermindering van het huurgenot ten gevolge van een of meer gebreken of in 3.1 onder *a* tot en met *d* bedoelde aspecten die zich voordoen in, met of met betrekking tot het gehuurde, tenzij het gaat om gebreken respectievelijk in 3.1 onder *a* tot en met *d* bedoelde aspecten als gevolg van eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf of om gebreken die verhuurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.

3.4. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat aan hem en aan personen voor wie hij in de verhouding tot verhuurder verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid draagt, waartoe in elk geval zijn personeel wordt gerekend, met betrekking tot het ontstaan van die schade geen schuld treft. Deze uitzondering laat onverlet de op huurder krachtens deze huurovereenkomst rustende verplichtingen tot onderhoud en herstel.

3.5. Gedurende de huurtijd komt alle risico van het gehuurde, waaronder het risico van diefstal of verduistering of verlies, voor rekening van huurder, ook indien te die zake geen sprake is van schuld van huurder.

3.6. Met betrekking tot (de kosten van) onderhoud, herstel en vernieuwing c.q. vervanging geldt:

3.6.1. Voor rekening van huurder komt het behoorlijk en tijdig uitvoeren van alle onderhoud en alle herstellingen van c.q. aan het gehuurde, met uitzondering van groot onderhoud en grote herstellingen en voor zover dat onderhoud en die herstellingen betrekking hebben op constructieve elementen van het gehuurde. Voor rekening van huurder komt tevens het schoonhouden van het gehuurde en het vervangen van verloren of versleten onderdelen van roerende zaken die tot het gehuurde behoren door nieuwe onderdelen.

3.6.2. Voor rekening van verhuurder komt het behoorlijk en tijdig uitvoeren van vernieuwingen c.q. vervangingen van roerende zaken die tot het gehuurde behoren en door een oorzaak die niet voor risico van huurder komt teniet zijn gegaan of verloren zijn geraakt.

3.6.3. Het in 3.6.1 en 3.6.2 bepaalde laat onverlet de verplichting van een partij om die herstellingen en die vernieuwingen c.q. vervangingen behoorlijk en tijdig en voor eigen rekening uit te voeren, die noodzakelijk zijn geworden door handelen of nalaten of (ander) tekortschieten van die partij of van personeel van die partij of van personen die met goedvinden van die partij het gehuurde gebruiken.

3.6.4. In het in 3.4 bedoelde geval komen, de kosten van herstel en vernieuwing c.q. vervanging steeds geheel voor rekening van huurder, tenzij de in 3.4 bedoelde uitzondering zich voordoet.

3.6.5. Het in 3.6.1 en 3.6.2 bepaalde laat ook onverlet het in 1.2.7, laatste zin, bepaalde.

3.6.6. De in 3.6.1 tot en met 3.6.5 bedoelde verrichtingen worden, tenzij daarover tussen partijen anders overeengekomen is of wordt, naar vrije keuze van de partij voor wiens rekening die verrichtingen komen uitgevoerd door die partij zelf en/of door een of meer opdrachtnemers van die partij.

3.6.7. Bij door of vanwege verhuurder uit te voeren verrichtingen zal door of vanwege verhuurder vooraf met huurder worden overlegd over een wijze en periode van uitvoering die zoveel mogelijk de belangen van huurder respecteert, maar ook met de daarbij betrokken redelijke belangen van verhuurder rekening houdt.

3.6.8. Indien huurder met tijdige of behoorlijke of volledige uitvoering van voor zijn rekening komend onderhoud of voor zijn rekening komende herstellingen of vernieuwingen c.q. vervangingen in verzuim is, heeft verhuurder het recht een en ander zelf voor rekening van huurder te (doen) uitvoeren.

3.7. Verhuurder is verplicht om het gehuurde bij een solide verzekeringsmaatschappij tegen in elk geval de risico's van brand, blikseminslag, storm, neerslag, wateruitstroming, beschadiging door enige andere uitwendige of inwendige oorzaak, diefstal en verduistering te verzekeren (WA + Casco) en door regelmatige premiebetaling verzekerd te houden tot aan de teruggave van het gehuurde aan verhuurder. Verhuurder is verplicht, uiterlijk drie dagen vóór aanvang van de huurovereenkomst, op verzoek van de huurder inzage te geven in de aard en omvang van de verzekeringsdekking van het gehuurde.

3.8. Alle lasten en belastingen die ter zake van het gehuurde mochten worden geheven, komen ten laste van verhuurder.

Artikel 4 Tekortschieten van huurder

4.1. In geval van verzuim van volledige voldoening door huurder aan een betalingsverplichting vóór of op de vervaldag, zal verhuur aan huurder in rekening mogen brengen zijn buitengerechtelijke incassokosten, die ten minste 10% van het onbetaalde bedrag zullen belopen, alsmede in het geval van een procedure (mede) met betrekking daartoe alle door hem gemaakte proceskosten, ook voor zover deze een proceskostenveroordeling volgens de daarbij gebruikelijke tarieven overtreffen.

4.2. Bij niet-prompte of niet-volledige voldoening door huurder aan een betalingsverplichting vóór of op de vervaldag, bij niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming van één of meer der overige voor huurder uit deze huurovereenkomst of de wet voortvloeiende verplichtingen en bij een geheel of grotendeels daadwerkelijk niet (meer) gebruiken van het gehuurde door huurder zelf in overeenstemming met de bestemming daarvan bij deze huurovereenkomst, zal verhuurder, onverminderd het in 4.1 bepaalde, gerechtigd zijn om deze huurovereenkomst, naar keuze van verhuurder, door een buitengerechtelijke verklaring te ontbinden of door een rechterlijke uitspraak te laten ontbinden, in welk geval, alsmede wanneer verhuurder in plaats van de ontbinding de nakoming der huurovereenkomst wenst, huurder verplicht zal zijn tot schadevergoeding, welke in ieder geval zal bestaan uit de tot en met het einde van de looptijd van de huurovereenkomst nog te betalen huurtermijnen. Huurder zal in verzuim zijn door het enkele verloop van de bepaalde termijn of het enkele feit van de overtreding, niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming.

4.3. Verhuurder heeft het recht de huurovereenkomst in geval van faillissement of (voorlopige) surseance van betaling van huurder, zonder ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang tussentijds te ontbinden. In geval van deze ontbinding zijn alle resterende huurtermijnen direct opeisbaar. Het in 4.1. bepaalde vindt hierbij overeenkomstige toepassing.

4.4. Indien er sprake is van een situatie als genoemd in 4.2. en 4.3. geeft huurder hierdoor aan verhuurder toestemming om het gehuurde te (doen) terugnemen en weer in zijn macht te brengen. Huurder verplicht zich om aan deze terugneming alle medewerking te verlenen. Het bepaalde in artikel 2 blijft onverkort van toepassing.

Artikel 5 Diverse bepalingen

5.1. Indien het gehuurde op datum aanvang van de huurovereenkomst niet aan huurder ter beschikking kan worden gesteld, omdat het gehuurde daarvoor niet tijdig gereed is gekomen of omdat de vorige huurder c.q. gebruiker van het gehuurde dit laatste niet tijdig aan verhuurder heeft teruggegeven in voor huurder behoorlijk bruikbare en aanvaardbare staat of omdat verhuurder (enige) eventueel door hem op de been te brengen en voor verhuur aan huurder of voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunning(en) en/of vrijstelling(en) en/of ontheffing(en) niet tijdig heeft verkregen, is huurder tot de latere dag van terbeschikkingstelling van het gehuurde aan hem geen huurprijs met daarover te berekenen omzetbelasting aan verhuurder verschuldigd en schuiven ook de overige rechten en verplichtingen van partijen uit deze huurovereenkomst mee op tot de latere dag van terbeschikkingstelling van het gehuurde aan huurder. Ook de bij de huurovereenkomst overeengekomen huurtijd schuift dan op, in deze zin dat de dag van ingang van deze huurovereenkomst dan de latere dag van terbeschikkingstelling van het gehuurde aan huurder wordt en dat vanaf die latere dag van ingang dan de bedoelde huurtijd, die in lengte ongewijzigd blijft, zal gaan lopen en dus even zoveel later zal eindigen. Op verhuurder rust geen aansprakelijkheid voor eventueel als gevolg hiervan aan huurder opkomende schade, tenzij de latere terbeschikkingstelling van het gehuurde aan huurder mocht berusten op eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf. Aan huurder komt geen recht op vernietiging of ontbinding van de huurovereenkomst wegens de latere terbeschikkingstelling van het gehuurde aan hem toe, tenzij die latere terbeschikkingstelling mocht berusten op eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder

zelf en die latere terbeschikkingstelling bovendien van zodanige aard of omvang is dat in redelijkheid van huurder geen gestanddoening van de huurovereenkomst kan worden gevergd.

5.2. Voor zover huurder een natuurlijke persoon is, geeft huurder hierbij aan verhuurder en aan de eventuele beheerder van verhuurder toestemming om zijn persoonsgegevens in een bestand op te (laten) nemen en te (laten) verwerken.

5.3. Huurder is verplicht om in het geval van een beoogde nieuwe verhuur of onderhandse verkoop of openbare verkoop van het gehuurde of enig deel daarvan, op eerste verzoek van of namens verhuurder, het gehuurde kosteloos aan verhuurder zelf, aan de daarbij door verhuurder ingeschakelde verhuur- c.q. verkoopbemiddelaar(s) en aan eventuele geïnteresseerden voor koop of huur ter bezichtiging te stellen.

Bovendien hebben verhuurder en door hem aan te wijzen deskundigen, zoals een technicus of een makelaar/taxateur in roerende zaken of een advocaat of deurwaarder, te allen tijde, na behoorlijke voorafgaande aankondiging aan huurder en in overleg met huurder, het recht om het gehuurde behoorlijk te bezichtigen c.q. te inspecteren. Huurder is verplicht om verhuurder en de betrokken, door verhuurder aan te wijzen, deskundigen daartoe dan behoorlijk de gelegenheid te geven.

5.4. Indien twee of meer personen samen huurder respectievelijk verhuurder bij deze huurovereenkomst zijn of door welke oorzaak dan ook (erfopvolging of anderszins) worden, is elk van deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor alle in verband met deze huurovereenkomst door huurder respectievelijk verhuurder verschuldigde prestaties en hebben de huurders respectievelijk de verhuurders gezamenlijk één vorderingsrecht jegens verhuurder respectievelijk huurder voor alle in verband met deze huurovereenkomst verschuldigde prestaties. Een eventuele opzegging van de huurovereenkomst dient, voor zover er ten tijde van die eventuele opzegging sprake is van meer dan één huurder en/of meer dan één verhuurder, door alle huurders samen aan elk van de verhuurders respectievelijk door alle verhuurders samen aan elk van de huurders te worden gedaan, wil zij geldig zijn en effect hebben. Door het in dit 5.4 bepaalde blijft onverlet wat in 5.5, 5.6 en 5.7 is bepaald.

5.5. Indien en voor zover de rechten van verhuurder of huurder uit deze huurovereenkomst mochten vallen in een ontbonden maar nog ongedeelde huwelijksgemeenschap of gemeenschap van een geregistreerd partnerschap of enige andere gemeenschap, blijft degene, die bij deze huurovereenkomst zelf als verhuurder respectievelijk als huurder is opgetreden, gelden als degene(n) aan wie de ingevolge deze huurovereenkomst te verrichten betalingen en andere prestaties door de andere partij moeten worden gedaan. Bij rechtsgeldige overdracht of andere overgang van de eigendom van het gehuurde, voor zover aan verhuurder in eigendom toebehorende, respectievelijk indeplaatsstelling van een ander als huurder zal het bovenstaande mutatis mutandis ook komen te gelden voor de nieuwe eigenaar(s) respectievelijk de nieuwe huurder(s), waarbij deze(n) derhalve reeds nu voor alsdan wordt/worden geacht voor de toepassing van deze bepaling te zijn komen te verkeren in de positie van degene, die bij deze huurovereenkomst zelf als verhuurder respectievelijk als huurder is opgetreden.

5.6. Huurder verbindt zich om verhuurder onverwijld kennis te geven van een eventuele beslaglegging op huurders roerende of onroerende zaken of op de bij deze huurovereenkomst aan hem verhuurde roerende zaken of enig deel daarvan, voorts van zijn aangifte tot zijn faillissement, van zijn faillissement, van zijn aanvraag om surseance van betaling. Ook verbindt huurder zich om in de hiervoor bedoelde gevallen de beslagleggende deurwaarder respectievelijk de curator respectievelijk de bewindvoerder onverwijld op de hoogte te stellen van en inzage te geven in deze huurovereenkomst.

5.7. Verhuurder heeft steeds de bevoegdheid om een beheerder aan te stellen, aan wie huurder dan alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende betalingen zal hebben te verrichten en/of met wie huurder zich dan over alle aangelegenheden ter zake van deze huurovereenkomst zal hebben te verstaan, een en ander voor zover en zolang verhuurder niet anders aan huurder zal hebben bericht of doen berichten. De beheerder, indien aangesteld, zal verhuurder echter in geen geval in rechte, eisend of verwerend, kunnen of mogen vertegenwoordigen.

5.8. Als waarborg voor een juiste naleving van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst kan, indien partijen zulks overeenkomen, door huurder vóór of uiterlijk bij de ondertekening van deze huurovereenkomst aan verhuurder een voor deze aanvaardbare deugdelijke bankgarantie, afkomstig van een bankinstelling worden verstrekt. Met betrekking tot deze bankgarantie en de verstrekking daarvan geldt verder het in 5.8.1 tot en met 5.8.4 bepaalde.

5.8.1. De bankgarantie moet geldig zijn en blijven, niet slechts voor de overeengekomen huurtijd, maar ook voor de periode van een eventuele voortzetting van deze huurovereenkomst nadien, alsmede voor een periode van tenminste drie maanden na de dag waarop zowel de huurovereenkomst met inbegrip van een eventuele periode van voortzetting zal zijn geëindigd als het gehuurde weer aan verhuurder ter beschikking zal zijn gesteld.

5.8.2. Het is huurder niet toegestaan om enig door hem verschuldigd bedrag met de bankgarantie te verrekenen.

5.8.3. Ziet verhuurder zich genoodzaakt de bankgarantie geheel of gedeeltelijk aan te spreken, dan is huurder gehouden terstond een nieuwe deugdelijke bankgarantie te verstrekken, geheel als hiervoor bedoeld, respectievelijk terstond voor aanvulling van de bankgarantie of vernieuwing daarvan zorg te dragen in overeenstemming met het voorgaande.

5.8.4. In geval van niet-nakoming of niet tijdige nakoming of niet volledige nakoming door huurder van enige verplichting uit het in 5.8 of 5.8.1 of 5.8.3 bepaalde, is het in 4.1. en 4.2. van toepassing.

Artikel 6 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze huurovereenkomst is het recht van toepassing van de statutaire zetel dan wel de woonvestigingsplaats van verhuurder.

Verhuurder en huurder zijn verplicht hun geschillen omtrent de uitvoering van de tussen hen geldende huurovereenkomst in eerste instantie te beslechten via mediation en in tweede instantie via arbitrage, tenzij partijen op dit punt anders overeenkomen.

Aldus overeengekomen te op

Handtekening Verhuurder:

Handtekening Huurder:

.....
(naam verhuurder)

.....
(naam huurder)

BIJLAGE OPNAMESTAAT

Behorende bij verhuur van objectnummer: [Objectnummer]

Beschrijving van de staat van aanvaarding van gehuurde met vermelding van eventueel daarbij geconstateerde gebreken en bijzonderheden, eventueel aangevuld met fotomateriaal en/of videomateriaal:

Vastgesteld te op

Verhuurder:

Huurder:

.....
(naam verhuurder)

.....
(naam huurder)