

## **Aanvullende voorwaarden POUWERHUIS bij verhuur.**

AANVULLENDE VOORWAARDEN op ALGEMENE VOORWAARDEN van POUWERHUIS, gevestigd te (6551 EV) Groesbeek, Pijnenborgstraat 2, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 56517718 aldaar gedeponerd, hierna te noemen "PH"

### **Artikel 1 definities**

In deze aanvullende voorwaarden wordt verstaan onder:

- De werkzaamheden: De bemiddeling door PH tussen verhuurder en huurder met betrekking tot de totstandkoming van een overeenkomst van huur/verhuur voor bepaalde tijd van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, het opstellen van een huurovereenkomst en het verrichten van een inspectie van het gehuurde/verhuurde bij aanvang van de huur/verhuur.
- De opdracht: De overeenkomst tot het verrichten van werkzaamheden.
- De overeenkomst: De overeenkomst van tijdelijke huur/verhuur van een onroerende zaak.
- De opdrachtgever: De natuurlijke of rechtspersoon die PH in de hoedanigheid van (ver)huurder opdracht geeft tot het uitvoeren of doen uitvoeren van werkzaamheden.
- Gestoffeerd: De aanwezigheid van vloerbedekking, raambekleding en vaste lichtarmaturen.
- Gemeubileerd: De aanwezigheid van inventaris.
- Inventaris: Al hetgeen in het gehuurde/verhuurde aanwezig is, van meubilair tot linnen- / beddengoed, en van tuingereedschap tot keukengerei.
- Offerte: De schriftelijke aanbieding.

### **Artikel 2 toepasselijkheid**

Deze aanvullende voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en leveringen/diensten van PH, op alle overeenkomsten tot het verrichten van werkzaamheden door PH van welke aard dan ook alsmede op de eventueel tot stand gekomen huurovereenkomst, tenzij die toepasselijkheid geheel of op onderdelen uitdrukkelijk schriftelijk is uitgesloten c.q. expliciet anders is overeengekomen.

Op alle offertes en leveringen/diensten van PH zijn mede van toepassing de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte, conform het model zoals vastgesteld door De Raad van Onroerende Zaken en gedeponerd ter Griffie van de Rechtbank te s'-Gravenhage onder nummer 74/2003. Partijen verklaren hiervan een exemplaar te hebben ontvangen.

In het geval dat een bepaalde situatie zowel in onderhavige voorwaarden als in de hierboven genoemde voorwaarden is geregeld, prevaleren onderhavige voorwaarden. De onder dit artikel genoemde voorwaarden kunnen in dat geval slechts aanvullende werking hebben.

Een (eerdere) verwijzing door de wederpartij naar eigen of andere algemene voorwaarden wordt door PH van de hand gewezen en derhalve niet aanvaard.

PH behoudt zich het recht voor de algemene voorwaarden op ieder moment te wijzigen. De gewijzigde algemene voorwaarden zullen van toepassing zijn vanaf het moment dat PH haar cliënten van de wijziging in kennis heeft gesteld, met dien verstande dat voor reeds gegeven orders de

voorwaarden blijven gelden die van kracht waren op de dag dat de order tot stand is gekomen. Indien enige bepaling van deze algemene voorwaarden door een bevoegde rechter nietig geacht zal worden of anderszins niet bindend, zullen de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden onverkort van kracht blijven.

### **Artikel 3 algemeen**

Partijen verklaren zich ermee bekend en akkoord te zijn dat de overeenkomst waarop onderhavige voorwaarden van toepassing zijn, uitdrukkelijk is aangegaan voor een bepaalde termijn, bedoeld in artikel 7:274 lid 2 sub B van het Burgerlijk Wetboek, derhalve huurder het gehuurde na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode met inachtneming van het daartoe in deze voorwaarden bepaalde dient op te leveren aan de eigenaar van de onroerende zaak, respectievelijk PH.

Huurder/bewoner dient gedurende de gehele duur van de overeenkomst het gehuurde daadwerkelijk zelf te bewonen en het gehuurde uitsluitend en behoorlijk als woonruimte te gebruiken met inachtneming van bestaande zakelijke rechten en van overheidswege en/of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen.

Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge en/of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Indien het gehuurde niet beschikbaar is op de overeengekomen ingangsdatum van de huurperiode, kan huurder, onverminderd het recht van huurder op schadevergoeding, geen ontbinding van de overeenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door toerekenbare tekortkomingen van de verhuurder en dit een dusdanige vertraging tot gevolg heeft dat van huurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat de overeenkomst in stand blijft.

### **Artikel 4 toestemming / rechten en verplichtingen POUWERHUIS**

PH draagt er zorg voor dat de werkzaamheden worden verricht door daartoe bevoegde personen. PH is gerechtigd de "incheck" van huurder op te schorten en sleuteloverdracht aan huurder te weigeren, indien niet gebleken is dat de betaling van de eerste huurtermijn, alsmede de betaling van de ter zake geldende borgsom en/of de contract-/ administratie- of bemiddelingskosten heeft plaatsgevonden, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk toestemming geeft de "incheck" te verrichten.

PH verplicht zich de door huurder en verhuurder verstrekte gegevens vertrouwelijk te behandelen. Indien een door PH opgemaakte overeenkomst wordt verlengd, zal de verlenging eveneens door PH worden opgesteld. Hiervoor worden huurder en verhuurder belast met de geldende administratiekosten.

### **Artikel 5 in- / uitchecken huurder**

PH verbindt zich tot het overhandigen van de sleutel(s) en het opstellen van en/of overhandigen aan huurder van:

- a. een inventarislijst; (indien van toepassing);

- b. een formulier met actuele meterstanden en eventuele bijzonderheden;
- c. gegevens van de beheerder van de woning (als aanspreekpunt voor de huurder);
- d. meertalige gebruiksaanwijzingen van de in het gehuurde aanwezige apparatuur, indien aanwezig.

Huurder en Verhuurder verplichten zich de onder lid 1a. en 1b. genoemde inventarislijst en formulier (eventueel voorzien van op- en/of aanmerkingen) bij aanvang van de huurperiode te dateren en voor akkoord te ondertekenen.

Huurder zal uiterlijk binnen drie dagen nadat hij het gehuurde feitelijk heeft betrokken PH informeren aangaande eventuele beschadigingen en/of gebreken die ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn.

Huurder is verplicht aan het einde van de huurovereenkomst alle sleutels aan de eigenaar/verhuurder te overhandigen en het gehuurde op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde heeft betrokken, behoudens opgetreden slijtage als gevolg van normaal gebruik van het gehuurde:

- a. als beschreven in de onder 1a. genoemde inventarislijst en;
- b. als beschreven in het onder 1b. genoemde formulier en;
- c. schoon en in goede staat en;
- d. geheel ontruimd en vrij van gebruiksrechten.

Huurder zal tijdig een afspraak maken met de verhuurder aangaande het tijdstip waarop de woonruimte wordt opgeleverd ter gezamenlijke controle van de inventaris en de staat van onderhoud. In het geval van beheer wordt de eindoplevering door PH uitgevoerd.

Bij de in het vorige lid genoemde controle door PH worden de bevindingen genoteerd in een "opleveringsrapport" waarin wordt omschreven welke nodige reparaties en achterstallig onderhoud voor rekening van de huurder komen en op welke wijze deze zullen worden uitgevoerd. Voornoemd opleveringsrapport dient door zowel de huurder als verhuurder voor akkoord te worden ondertekend, waarna het geacht wordt – behoudens de aanwezigheid van verborgen gebreken - ten aanzien van beide partijen bindend te zijn.

Indien huurder weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken van het opleveringsrapport geldt het opleveringsrapport zoals dat door PH opgemaakt wordt, hetgeen geacht wordt conform de bevindingen te zijn opgemaakt.

Indien huurder, na daartoe verzocht en gesommeerd te zijn, geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit het in lid 6 genoemde opleveringsrapport, is verhuurder gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van huurder door derden te doen uitvoeren.

Indien door de uitvoering van de werkzaamheden als gevolg van het in lid zes genoemde opleveringsrapport het gehuurde eerst na de ontruimingsdatum in de in lid 4 genoemde staat wordt opgeleverd, is huurder aan verhuurder verschuldigd de pro rata huursom berekend over het aantal dagen tussen de oorspronkelijke ontruimingsdatum en de uiteindelijke ontruimingsdatum, onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van verdere schade en kosten.

Indien het gehuurde door de huurder niet correct is opgeleverd – een en ander ter beoordeling aan PH – heeft verhuurder het recht schoonmaakkosten bij huurder in rekening te brengen aan de hand van een offerte van een professionele schoonmaakorganisatie.

In geval van verborgen gebreken welke na de opmaking en ondertekening van het opleveringsrapport door de verhuurder worden opgemerkt, is de verhuurder gehouden hierover per ommegaande doch uiterlijk binnen twee werkdagen na de ontruiming contact op te nemen met PH. PH zal – zo mogelijk in aanwezigheid van de huurder – de opgemerkte verborgen gebreken beoordelen en indien daartoe aanleiding is een aanvullend opleveringsrapport opmaken.

PH is gerechtigd, na daartoe huurder verzocht en zonodig gesommeerd te hebben, door huurder aan hem toebehorende zaken in de woning achtergelaten, af te voeren, met dien verstande dat de daarmee gemoeide kosten voor rekening van huurder zijn.

#### **Artikel 5      toestemming verhuurder vereist**

Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:

- a. het gehuurde, geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik te geven;
- b. verbouwingen uit te (doen) voeren of veranderingen aan te (doen) brengen;
- c. een andere bestemming aan het gehuurde te geven;
- d. een antenne of schotel ten behoeve van radio/televisie te (doen) plaatsen;
- e. huisdieren in het gehuurde te houden;
- f. de in het gehuurde aanwezige stoffering/meubilering te wijzigen of buiten het gehuurde te brengen.

Verhuurder zal gerechtigd zijn een reeds gegeven toestemming te wijzigen of aan de toestemming voorwaarden te verbinden.

Een door verhuurder gegeven toestemming is éénmalig en geldt niet automatisch voor opvolgende gevallen. Steeds zal dus per geval schriftelijk toestemming gegeven moeten worden.

Ondanks gegeven toestemming van de kant van verhuurder is huurder aansprakelijk voor alle schade welke het gevolg is van het in a. t/m f. gestelde. Na afloop van de huurovereenkomst dient het gehuurde - indien noodzakelijk wegens het gehouden hebben van huisdieren - door een reinigingsbedrijf op kosten van de huurder te worden ontsmet.

Indien huurder handelt in strijd met het in dit artikel bepaalde, verbeurt huurder aan verhuurder een boete voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt. De boete is direct opeisbaar en niet

voor enige rechterlijke matiging vatbaar en is gelijk aan tweemaal de voor huurder op dat moment geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming te vorderen dan wel de huurovereenkomst te ontbinden, alsmede schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 6   verplichtingen huurder**

Huurder verklaart het gehuurde te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

Huurder verbindt zich het gehuurde als een goed huisvader te gebruiken en te onderhouden.

Huurder zal verhuurder onverwijld op de hoogte brengen van schade en gebreken welke in/aan het gehuurde zijn ontstaan of dreigen te ontstaan. Bedoelde kennisgeving zal schriftelijk door de huurder worden bevestigd. Bij niet of niet tijdige melding van een schade of gebrek zal huurder aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de schade.

Huurder verplicht zich geen overlast te bezorgen door lawaai, stank of andere vormen van hinder.

Huurder verplicht zich - indien van toepassing - tot het ondertekenen van het huishoudelijke reglement van de Vereniging van Eigenaren, waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt.

Huurder is verplicht een WA verzekering af te sluiten.

#### **Artikel 7   verplichtingen verhuurder**

Verhuurder is verplicht een opstal- en (indien van toepassing) inboedelverzekering af te sluiten ten aanzien van het gehuurde, inclusief een glasverzekering.

Verhuurder heeft - voor zover van toepassing - voor de huurovereenkomst de toestemming verkregen c.q. kennisgeving gedaan aan:

- a. de huiseigenaar c.q. administrateur i.g.v. van onderverhuur of medebewoning;
- b. de hypotheeknemer;
- c. de assuradeuren.

#### **Artikel 8   onderhoud van het gehuurde**

In het algemeen komt regulier onderhoud van het gehuurde voor rekening van verhuurder.

Huurder zal alle nodige maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en belendingen, waaronder begrepen schade welke het gevolg zou kunnen zijn van enige weersgesteldheid.

Verhuurder is verplicht het gehuurde aan de buitenzijde in goede staat te houden, gelijk huurder verplicht is het gehuurde aan de binnenzijde in goede staat te houden. Verhuurder en huurder dienen - voor eigen rekening - tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen - vernieuwingen/vervangingen daaronder begrepen - welke nodig zijn, dan wel waartoe de wet of enig ander voorschrift van overheidswege een of beide partijen verplicht.

Alle vernieuwingen/vervangingen vanwege huurder dienen door een erkend vakman te worden uitgevoerd en huurder dient alle betalingsbewijzen betreffende de uitgevoerde werkzaamheden te bewaren.

#### **Artikel 9   verzuim**

De huurder is in ieder geval van rechtswege in verzuim, met alle gevolgen die de Nederlandse wet hieraan ingevolge artikel 6: 83 BW verbindt, indien:

- a. de overeengekomen huurprijs niet (volledig) op de overeengekomen betalingsdatum is voldaan;
- b. hij/zij zonder opzegging het gebruik voortijdig heeft beëindigd;
- c. hij/zij enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- d. hij/zij surseance van betaling of faillissement aanvraagt;
- e. hij/zij in staat van faillissement wordt verklaard;
- f. hij/zij de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest.

In geval van verzuim het welk overeenkomstig artikel 6:82 BW intreedt na een door de verhuurder verzonden ingebrekestelling heeft de verhuurder het recht, indien de huurder binnen acht werkdagen na de ingebrekestelling het verzuim niet heeft opgeheven:

- a. de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen;
- b. de huurovereenkomst als beëindigd te verklaren;
- c. zich op kosten van de huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen;
- d. alle redelijkerwijs noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van de huurder te laten uitvoeren, zonder dat de huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

Huurder zal betrekkelijk het in het eerste en tweede gestelde van dit artikel geen recht hebben op vergoeding van schade en/of kosten.

Huurder zal in verzuim zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel het zich voordoen van enige omstandigheid als bepaald in het eerst gestelde van dit artikel.

Huurder is gehouden aan verhuurder/PH te vergoeden alle schade, kosten en rente als gevolg van:

- a. huurders (toerekenbare) tekortkomingen;
- b. een aan huurder toerekenbare schuld als gevolg van één of meerdere omstandigheden als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel;
- c. tussentijdse beëindiging (indien van toepassing) van de huurovereenkomst, waaronder begrepen beëindiging als gevolg van faillissement of surseance van betaling.

Indien een uit hoofde van de overeenkomst van huur/verhuur door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldatum is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder, zonder dat daartoe een ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van 1% per maand over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag der algehele voldoening.

In alle gevallen waarin er sprake is van verzuim in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de overeenkomst en de verhuurder/PH de huurder dan wel de huurder/PH de verhuurder in of buiten rechte tot nakoming van de betreffende verplichting aanspreekt of doet aanspreken is de in verzuim zijnde partij aansprakelijk voor alle te maken (buiten)gerechtelijke kosten.

## **Artikel 10    bezichtiging**

De verhuurder/PH heeft het recht - huurder zal zijn medewerking daaraan verlenen - om bij voorgenomen wederverhuur, verkoop, open huizenroutes, noodzakelijke herstel en/of verbeteringswerkzaamheden, het gehuurde te (doen) bezichtigen en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren tussen 09.00 uur en 18.00 uur, met dien verstande dat verhuurder/PH huurder hiervan tenminste 24 uur tevoren in kennis heeft gesteld.

## **Artikel 11    aansprakelijkheid POUWERHUIS**

Ingeval van toerekenbare tekortkomingen van PH in de nakoming van de overeenkomst zal de opdrachtgever PH in de gelegenheid stellen om binnen een redelijke termijn de overeengekomen prestatie alsnog in overeenstemming met de overeenkomst te verrichten.

Aansprakelijkheid van PH voor door opdrachtgever geleden schade aan het verhuurde en inboedel veroorzaakt door of vanwege huurder wordt uitdrukkelijk uitgesloten, daaronder uitdrukkelijk begrepen schade ontstaan door of als gevolg van het feit dat in het gehuurde hennepsteelt heeft plaatsgevonden, daaronder uitdrukkelijk begrepen:

- schade aan de onroerende zaak;
- schade aan de inboedel;
- diefstal van inboedel;
- schade als gevolg van verbruik van energie (gas, water en elektriciteit);
- schade als gevolg van gederfde huurpenningen;
- schade als gevolg van achterstallig tuinonderhoud.

PH is in ieder geval nimmer aansprakelijk voor:

- a. schade aan en/of diefstal van zaken behorende aan opdrachtgever/verhuurder of huurder;
- b. de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde;
- c. geschillen tussen huurder en verhuurder over de hoogte van de huurprijs alsmede voor de eventuele gevolgen van een uitspraak van de Huurcommissie inzake de (hoogte van de) huurprijs;
- d. overige geschillen welke optreden tussen de verhuurder en huurder en buiten het gebied van de werkzaamheden van PH vallen.