

Huurreglement

1 november 1998

ALGEMEEN

Artikel 1

Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst waarin het van toepassing is verklaard.

DE AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

Artikel 2

1. Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard.
2. Huurder zal gebreken die hem bij het ondertekenen van de huurovereenkomst niet bekend waren uiterlijk binnen veertien dagen schriftelijk aan verhuurder ter kennis brengen.

DE MAANDELIJKE BETALINGSVERPLICHTING

Artikel 3

1. **De huurprijs** is samengesteld uit de kale huurprijs en de prijs, verschuldigd voor leveringen en diensten.
2. De huurprijs kan worden **gewijzigd** overeenkomstig de daaromtrent geldende wettelijke bepalingen en voorschriften.
3. **De bijkomende leveringen en diensten**, voor het genot waarvan huurder een bedrag verschuldigd is, kunnen omvatten:
 - a. geiser of andere warmwatervoorziening
 - b. toegankelijkheidsvoorziening
 - c. plastic zakken
 - d. aanleg en/of onderhoud van gemeenschappelijke tuinen c.q. wijkgroenvoorzieningen
 - e. onderhoud van voor- en/of zijtuinen
 - f. schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten en trappen
 - g. gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik
 - h. gemeenschappelijk waterverbruik
 - i. ontstoppen van rioleringen
 - j. stookkosten van gemeenschappelijke c.v.-installaties
 - k. ramen wassen
 - l. glasverzekering.

De verzekering geldt slechts dan wanneer de schade door huurder aan verhuurder gemeld is en indien deze in opdracht van verhuurder is uitgevoerd. Schade als gevolg van opzet en/of nalatigheid van de huurder is uitgesloten.

m.beheerder

Het bedrag dat de huurder maandelijks als voorschot verschuldigd is voor de leveringen en diensten kan door de verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd, eventueel met terugwerkende kracht.

De verhuurder verstrekt aan huurder jaarlijks een gespecificeerd overzicht van de werkelijke kosten van leveringen en diensten.

Voorzover de werkelijke kosten afwijken van de door huurder betaalde voorschotten zal vereffening plaatsvinden in het opvolgende exploitatiejaar.

4. De prijs van het enkele gebruik van het gehuurde (kale huurprijs) en de vergoeding voor leveringen en diensten zoals in het vorige lid vermeld, vormen tezamen de onsplitsbare maandelijkse betalingsverplichting van de huurder.

WAARBORG SOM

Artikel 4

1. Bij het aangaan van deze huurovereenkomst betaalt huurder aan verhuurder een waarborgsom welke gelijk is aan éénmaal de maandelijkse betalingsverplichting, afgerond op f 50,- naar boven. Deze waarborgsom dient tot verhaal voor verhuurder, wanneer huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst in gebreke blijkt te zijn ten aanzien van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende, onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding.
De gehele waarborgsom moet, zolang het verhuurde in gebruik is bij (gewezen) huurder, volledig in tact blijven en zeker ook zolang de huurovereenkomst voortduurt.
2. Verhuurder is over de waarborgsom 5% enkelvoudige rente verschuldigd per vol jaar. Deze rente wordt bijgeschreven op de waarborgsom en maakt daar verder deel van uit.
3. Indien na beëindiging van de huurovereenkomst geen inhouding op de waarborgsom behoeft plaats te vinden, is verhuurder verplicht binnen twee maanden na beëindiging van de huurovereenkomst aan huurder te betalen een bedrag, gelijk aan de waarborgsom, welke betaald is bij het aangaan van de overeenkomst, vermeerderd met 5% enkelvoudige rente over de looptijd van de overeenkomst.

VERPLICHTING VAN DE VERHUURDER

Artikel 5

1. Verhuurder zal huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande, dat de verhuurder niet verplicht is huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.
2. Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het gebruik ervan verhinderen of ernstig belemmeren, binnen redelijke termijnen op te heffen, behoudens voorzover de wet, het gebruik of deze overeenkomst de huurder hiertoe verplichten.

Artikel 6

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt, tengevolge van een gebrek als bedoeld in het voorgaande artikel, danwel van stagnatie in de tot het verhuurde behorende apparatuur, installaties e.d.

Artikel 7

Omschrijving van werkzaamheden en verplichtingen, die voor rekening zijn van de verhuurder:

1. **Buitenschilder- en timmerwerk;** het onderhouden, herstellen of vernieuwen van alle onderdelen waaronder begrepen het totale buitenschilderwerk en hang- en sluitwerk van buitendeuren en ramen.
2. **Binnentimmerwerk;** het herstellen van constructieve gebreken.
3. **Kasten;** herstellen van constructieve gebreken.
4. **Aanrechten;** herstellen van constructieve gebreken en het zonodig vernieuwen van aanrechten t.g.v. slijtage.
5. **Sanitair;** herstellen van gebreken t.g.v. constructiefouten en het vernieuwen ervan als slijtage dat nodig maakt.
6. **Wanden, vloeren en plafonds;** herstellen van constructieve gebreken.

7. **Trappen**; herstellen van gebreken aan vaste en beweegbare trappen.
8. **Buitengevels**; het herstellen van optredende gebreken aan buitengevels.
9. **Beglazingen**; het vervangen van gebroken of beschadigde ruiten welke collectief verzekerd zijn bij de verhuurder, voorzover voldaan is aan het gestelde artikel 3 lid 3 I.
10. **Schoorstenen**; het herstellen van constructieve gebreken aan schoorstenen of ventilatiekanalen zowel binnen- als buitendaks.
11. **Elektrische installaties**; het opheffen van storingen in meterkastapparatuur, leidingen en bedradingen (m.u.v. zekeringen). Daaronder begrepen storingen aan gemeenschappelijke bel- en openingsinstallaties.
12. **C.V.-installaties**;
 - a. het complete schoonhouden en afstellen van de verbrandingsapparatuur.
 - b. oplossen van storingen of gebreken die niet het gevolg zijn van onvoldoende bijvullen of ontluchten.
13. **Water- en gasinstallaties**; het oplossen van constructieve gebreken en vernieuwingen nodig door slijtage aan het binnenleidingnet voor zover aangelegd door de verhuurder.
14. **Bestratingen en groenvoorziening**; onderhouden van de openbare bestratingen en groenvoorzieningen van de woningcomplexen, buiten de perceelsgrenzen van het verhuurde pand, voor zover deze in beheer zijn bij de verhuurder. Openbare groenvoorziening voor zover een dienst als bedoeld in artikel 3 lid 3 van toepassing is.
15. **Rioleringen**; woningen met een eigen aansluiting op het gemeenteriool: het oplossen van constructieve gebreken alsmede gebreken of verstoppingen welke ontstaan door verzakkingen in het leidingnet. De overige verstoppingen zolang en voor zover het ontstoppingsfonds van toepassing is.
16. **Overige installaties**; voor zover aanwezig, het onderhoud van lift/hydrofoor, mechanische ventilatie en openbare verlichtingsinstallatie.
17. **Daken**; onderhouden van de constructie en bedekkingen.
18. **Goten en hemelwaterafvoeren**; het onderhouden van de dakgoten en hemelwaterafvoeren.
19. **Verborgene gebreken**; alle verborgene gebreken van het gehuurde zijn voor rekening van de verhuurder.
20. **Brandschade**; brandschade van de onroerende goed is verzekerd door de verhuurder. De schade welke terzake is ontstaan, wordt - voor zover deze gedekt wordt door de verzekeraar - door of in opdracht van de verhuurder hersteld.
21. **Aansprakelijkheid**; verhuurder is aansprakelijk voor schade welke is ontstaan aan goederen van de huurder door nalatigheid van de verhuurder. Verhuurder is ter dezer zake verzekerd voor Wettelijke Aansprakelijkheid.

Voornoemde onderhoudswerkzaamheden en herstelverplichtingen zullen slechts dan voor rekening van verhuurder zijn als en voorzover zij niet veroorzaakt zijn door nalatigheid, onzorgvuldigheid, onoplettendheid of ruwe bewoning door de huurder, diens huisgenoten of door personen aan wie de huurder of een zijner huisgenoten kennelijk toegang tot het gehuurde heeft geboden. Windschade aan openstaande ramen hoort daarbij. Schade als bedoeld in deze alinea komt voor rekening van de huurder.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Algemeen

Artikel 8

1. Huurder zal de maandelijkse betalingsverplichting bij vooruitbetaling voldoen aan die instantie welke de huur voor verhuurder incasseert.
2. Alle kosten, welke voor verhuurder voortvloeien uit het niet nakomen van enige bepaling der huurovereenkomst bijbehorende bepalingen of de wet door huurder, zijn voor rekening van huurder. Onder deze kosten zijn o.a. begrepen de kosten van eventuele sommatie, huuropzegging, renteverlies, incasso, de deurwaarder en de rechtskundig raadsman van verhuurder.

Artikel 9

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan bij overeenkomst gegeven bestemming gebruiken. Hij zal daarbij o.a. de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf permanent bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde

in zijn geheel of gedeeltelijk, kosteloos of tegen betaling af te staan aan een persoon of personen, welke niet tot leden van het gezin van huurder behoren, danwel een dergelijk persoon bij zich laten inwonen.

In de woongebouwen voor ouderen (o.a. steunpuntprojecten) is het niet toegestaan om personen beneden een leeftijd van zestig jaar te laten inwonen.

4. Huurder zal in het gehuurde geen nering, bedrijf of huisindustrie, hetzij zelf uitoefenen hetzij door anderen laten uitoefenen.
5. Huurder zal in het gehuurde geen brandbare vloeistof opslaan in een grote hoeveelheid groter dan vijf liter.
6. Huurder zal, indien het gehuurde een flat- of bovenwoning betreft, geen parket, vloertegels/plavuizen of andere harde vloerbedekkingen in het gehuurde aanbrengen teneinde contactgeluiden te voorkomen.
7. Huurder zal, indien het gehuurde een flat- of bovenwoning betreft, geen hondenhokken, duivenhokken, konijnehokken etc. aanbrengen op veranda's of de balkons.
8. Het houden van één hond of één kat in een flat- of bovenwoning is in beginsel toegestaan. In vormen van wonen voor ouderen aan gesloten verkeersruimten (o.a. steunpuntwoningen) is het houden van honden en katten niet toegestaan. De gemeenschappelijke ruimten zijn eveneens verboden voor honden en katten.
9. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen etc.) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken en als zodanig de doorgang niet belemmeren door plaatsing van vuilniszakken, rijwielen, bromfietsen, kinderwagens etc.
10. Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen, dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, danwel als hinderlijk en storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan, medebewoners of derden aanwezig in de naburige percelen. Onder overlast is mede verstaan burengerucht als bedoeld in artikel 431 van het Wetboek van Strafrecht.
11. De verplichtingen in lid 10 van dit artikel genoemd, gelden bovendien voor huisgenoten en diegenen aan wie de huurder, of diens huisgenoten, kennelijk toegang tot het gehuurde heeft/hebben geboden.

Omschrijving van onderhoudswerkzaamheden en verplichtingen die voor rekening zijn van de huurder:

Artikel 10

1. **Binnenschilderwerken**; het schilderen, behangen, witten en texen van het binnenwerk van de woning.
2. **Binnentimmerwerk**; het onderhouden en gangbaar houden van binnendeuren, het hang- en sluitwerk en geleiders van schuifdeuren.
3. **Kasten**; het onderhouden en gangbaar houden van de deuren, sleutels, roeden, legplanken en soortgelijke onderdelen.
4. **Aanrechten**; het onderhouden en gangbaar houden van de deurtjes, laden, sluitingen, scharnieren, knoppen, ladegeleiders, bladen en soortgelijke onderdelen.
5. **Sanitair**; het herstellen van beschadigd of gebroken sanitair zoals b.v. w.c.-potten en -brillen, closetrolhouders, planchetten, spiegels, wastafels en douchebakken, douchesproeiers en -slangen. Het onderhouden van douchepluggen, kranen (inclusief kraanleertjes), afvoerleidingen, sifons en het vervangen van afsluitmoffen.
6. **Wanden, vloeren en plafonds**; het onderhouden van binnenwanden, vloeren en plafonds. Het uitvoeren van kleine reparaties van beschadigingen etc. aan wand-, vloer- en plafondsafwerkingen.
7. **Trappen**; het onderhouden van de afwerking en het vastzetten van leuningsteunen.
8. **Buitengevels**; het schoonhouden van ramen, deuren en soortgelijke voorzieningen alsmede het plegen van klein onderhoud zoals het gangbaar houden van het hang- en sluitwerk.
9. **Beglazingen**; het vervangen van gebroken of beschadigde ruiten m.u.v. die ruiten welke en voorzover collectief verzekerd zijn bij de verhuurder.
10. **Schoorstenen**; het vakkundig (laten) schoonhouden van schoorstenen- en ventilatiekanalen en het plaatsen van vogelweringen. In gebruik zijnde schoorsteenkanalen dienen jaarlijks geveegd te worden.
11. **Elektrische installaties**; het onderhouden en vernieuwen van belinstallaties en trafo's, wandcontactdozen, schakelaars, fittingen, lamphaken, dozen en wasmachineschakelaars voorzover niet genoemd in artikel 7.
12. **C.V.-installaties**; het aansteken, ontluchten en bijvullen van de installaties; het daartoe bewaren van

ontluchtingssleuteltjes, vulslangen en de gebruiksinstructies. De huurder dient er zorg voor te dragen dat geen installatiedelen kunnen bevriezen.

13. **Water-, gas- en overige installaties;** het onderhouden en gangbaar houden van aansluitingen, afvoeren, afsluiters en aftapkranen. Lekkages van water- en gasleidingen die zijn ontstaan door bevrozing of ten gevolge van beschadigingen van door huurder verrichte werkzaamheden, zijn voor rekening van de huurder. Evenzo het schoonhouden en vervangen van de zichtbare filters van de mechanische ventilatie.
14. **Bestrating en tuinen;** het onderhouden en in stand houden van de bij het gehuurde behorende bestratingen, tuinen en erfafscheidingen.
15. **Rioleringen en goten;** het schoonhouden en ontstoppen van goten, gootstenen, closetpotten, afvoerbuizen, lavets, stortputjes e.d. Door deelname aan het ontstoppingsfonds neemt verhuurder de verplichtingen tot ontstopping van voren bedoelde bouwdelen over. Het schoonhouden der goten blijft een verplichting van de huurder.
16. **Sleutels en sloten;** het vervangen van zoekgeraakte of kapotte sleutels en het vervangen van sloten en cilinders waar geen onderhoudstechnische reden aan ten grondslag ligt.
17. **Verbouwingen;** herstellingen of vernieuwingen die noodzakelijk worden gemaakt doordat huurder zelf wijzigingen aan het gehuurde heeft gebracht en herstellingen of vernieuwingen aan die wijzigingen. Ook voorzover deze wijzigingen zijn overgenomen van een vorige huurder.
18. **Gemeenschappelijke ruimten;** de kosten van herstel van schade in of aan gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen of installaties kunnen voor rekening van de betrokken gezamenlijke huurders gebracht worden.
19. **Aansprakelijkheid;** de huurder is aansprakelijk voor alle schade, gedurende de huurtijd aan het gehuurde toegebracht, tenzij hij bewijst dat deze schade buiten zijn schuld zijn toegebracht.
Het gehuurde wordt echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen, die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

Huurder zal de in dit artikel bedoelde werkzaamheden vakkundig uitvoeren en de regelingen en aanwijzingen die ter zake door of namens verhuurder zijn of worden gegeven, in acht nemen.

Indien huurder ten onrechte een beroep doet op de dienstverlening van de verhuurder dan zullen de daardoor veroorzaakte kosten voor zijn rekening komen.

Indien werkzaamheden en/of herstellingen, die door of namens huurder zijn verricht, naar het oordeel van verhuurder op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd komen de kosten van definitief herstel voor rekening van huurder.

ONDERHOUD GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Artikel 11

1. Tenzij een terzake gerichte dienstverlening als bedoeld in artikel 3 van dit reglement van toepassing is zijn huurders van een bepaald woonblok of portiek verplicht om bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten, deuren, trappen, liften, stoepen e.d. gezamenlijk schoon te houden.
2. In beginsel zal het in het vorige lid bedoelde gezamenlijk schoonhouden door huurders om beurten plaatsvinden. Huurders zijn gehouden hieromtrent met elkaar afspraken te maken.
3. Indien het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naar het oordeel van de verhuurder niet leidt tot een voldoende mate van schoonhouden, of indien huurders zich onttrekken aan hun schoonmaakbeurt, dan is verhuurder gerechtigd om ter dezer zake aanwijzingen te geven zowel aan elke individuele huurder als aan alle huurders gezamenlijk. Huurders zijn verplicht deze aanwijzingen stipt op te volgen, bij gebreke waarvan verhuurder gerechtigd is om voor het schoonhouden te zorgen voor rekening van de gezamenlijke bewoners.
4. Huurder zal er voor zorgen dat de afsluitbare deuren van gemeenschappelijke ruimten steeds gesloten worden.

KLACHTMELDING EN AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN

Artikel 12

1. Huurder zal verhuurder onverwijld, door middel van een **kaart**, althans schriftelijk, in kennis stellen van gebreken in, op of aan het gehuurde en de daartoe behorende gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en installaties, welke behoren tot onderhoudsplichten van de verhuurder. Uitzonderingen op deze regel kunnen alleen gemaakt worden voor zeer spoedeisende aangelegenheden.
2. Indien naar het oordeel van de huurder gebreken in het gehuurde niet of niet volledig hersteld zijn of worden, meldt hij dit schriftelijk bij de verhuurder.

Artikel 13

1. Indien huurder het gehuurde op enigerlei wijze wil veranderen, zal hij daarvoor schriftelijk toestemming van verhuurder vragen. Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dezen ook verstaan: aan-, bij- of verbouwen en/of wegbreken in de ruimste zin. Ook wijzigingen aan het buitenschilderwerk wordt hieronder begrepen.
2. Verhuurder zal toestemming van de in het vorige lid bedoelde veranderingen slechts weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering:
 - a. in strijd is met het bepaalde in deze huurovereenkomst;
 - b. in strijd is met het door verhuurder bepaalde beleid ter zake;
 - c. schade aan het gehuurde kan toebrengen;
 - d. de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen;
 - e. in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder wettelijk voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - f. ernstige hinder of overlast aan derden kan veroorzaken.Verhuur kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden zoals met betrekking tot de gebruikte materialen, de wijze van uitvoering en onderhoud en de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst.
3. Indien huurder één of meerdere (schotel)antenne(s) wil aanbrengen op of aan het gehuurde zal hij daarvoor schriftelijk toestemming aan verhuurder vragen en zal hij indien voornoemde toestemming is verkregen de antenne(s) voldoende verzekeren tegen alle schades.
4. Veranderingen die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft aangebracht zullen op de eerste aanzegging van de verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt. De kosten door verhuurder gemaakt voor het wederom in de oorspronkelijke staat en/of goede staat brengen van het gehuurde komen voor rekening van de huurder.
5. Veranderingen aan het gehuurde blijven tot het einde van de huur in beheer bij en ter verantwoording van de huurder en dienen passend verzekerd te zijn.

TOEGANG TOT HET GEHUURDE EN GEDOOGPLICHT

Artikel 14

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op de staat van onderhoud, op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds-, reparatie- en vernieuwingswerkzaamheden in, op of aan het gehuurde, alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen toestaan, ook al zou daardoor het aanzien van het gehuurde wijzigen. Bij vernieuwing van bouwdelen zal huurder ermee instemmen dat bij die vernieuwing wordt rekening gehouden met de alsdan geldende bouwvoorschriften en andere wettelijke bepalingen. Ook als dat een verandering van die bouwdelen tot gevolg heeft. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs wegens verminderd woongenot tenzij deze langer dan veertig werkdagen duren.
3. Huurder zal personen, die door de verhuurder belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten, desgewenst na legitimatie hunnerzijds.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen de in dit artikel genoemde bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur.

HURDER BESTAAT UIT MEERDERE PERSONEN

Artikel 15

1. Indien deze overeenkomst door meerdere personen wordt ondertekend, zijn deze elk voor zich en naast elkaar hoofdelijk aansprakelijk voor de regelmatige voldoening der volledige huurprijs, alsmede voor alle overige verplichtingen die voor hem/haar en voor de andere huurders uit de huurovereenkomst, het bijbehorende huurreglement en de wet voortvloeien.
2. De in aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
3. De huurprijs, de bijkomende kosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten gezamenlijk. Indien het huur recht van een van de huurders eindigt blijft (blijven) de andere huurder(s) het volle bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden.
Vindt de opzegging slechts aan of door een van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
5. Het bedrag van de waarborgsom komt pas voor vereffening beschikbaar nadat de woning door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking van de verhuurder is gekomen.

MEDEHUURDERSCHAP, GEVOLGEN BIJ ECHTSCHIEDING EN OVERLIJDEN

Artikel 16

1. De echtgenoot van de huurder is van rechtswege huurder, zolang het gehuurde de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt ongeacht of de overeenkomst vóór danwel ná het aangaan van het huwelijk is gesloten.
2. Iedere persoon die in de woning zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert is medehuurder, na schriftelijke inwilliging door verhuurder van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek in te dienen gezamenlijk door huurder en medehuurder(s) en deze persoon.
3. Huurder en medehuurder(s) zijn voor de verplichtingen uit de overeenkomst vanaf het tijdstip, waarop het medehuurderschap een aanvang neemt, hoofdelijk aansprakelijk jegens de verhuurder.
4. Bij beëindiging van de overeenkomst ten aanzien van de huurder, wordt de medehuurder van rechtswege huurder. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde zet de persoon, die op grond van het in lid 2 bepaalde medehuurder is geworden, in het geval de huisvestingswet van toepassing is, de overeenkomst slechts voort indien deze binnen twee maanden na het einde van de huurovereenkomst met de huurder een op zijn naam gestelde huisvestingsvergunning aan de verhuurder kan overleggen.
5. Het medehuurderschap gaat verloren, indien de betrokken personen niet langer hun hoofdverblijf hebben in het gehuurde, en voorts op de wijze bepaald in het Burgerlijk Wetboek.
6. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de overeenkomst ingeval van echtscheiding, scheiding van tafel en bed en overlijden van de huurder worden beheerst door de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Artikel 17

Opzegging door huurder:

1. De opzegging van de overeenkomst door huurder geschiedt bij aangetekende brief.
2. De door de huurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt één maand.

Artikel 18

Opzegging door der verhuurder:

1. De opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
2. Verhuurder zal bij de opzegging de reden(en) van de opzegging vermelden.
3. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke minimum termijn wordt verlengd met één maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden.

OPLEVERING VAN HET GEHUURDE

Artikel 19

1. Binnen twee weken na opzegging van de huurovereenkomst zal huurder meewerken aan een door verhuurder in te stellen voorinspectie van de woning waarbij de huurder aanwijzingen kunnen worden gegeven welke beogen de oplevering van het gehuurde in een zodanige goede staat te bevorderen dat daardoor kosten voor rekening van huurder kunnen worden voorkomen of beperkt.
2. Huurder zal het gehuurde en alles wat daarbij hoort bij het einde van de overeenkomst in goede staat van onderhoud opleveren.
3. Indien en voorzover tussen partijen niet anders is overeengekomen zal huurder, wijzigingen die door hem aan het gehuurde zijn aangebracht of overgenomen van een vorige huurder voor het einde van de overeenkomst ongedaan maken.
4. Huurder zal alle sleutels van de buitendeuren op de dag van ontruiming aan verhuurder afgeven op werkdagen vóór 15.00 uur.
Daartoe zal huurder met verhuurder tenminste vijf werkdagen van te voren een afspraak maken ten einde te bevorderen dat een gezamenlijke eindinspectie mogelijk is.
5. Indien huurder na oplevering van het gehuurde aan verhuurder aan zijn verplichting tot herstel, onderhoud, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle benodigde werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten ongeacht hun hoogte te voldoen, tenzij deze naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn. Ook schade ontstaan door de nalatigheid van huurder, komt ten laste van huurder.
6. Verhuurder heeft het recht alle goederen die na de ontruiming door de huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is, dat de komende huurder de goederen heeft overgenomen. Daarbij vervallen de verwijderde goederen aan verhuurder zonder dat hij tot enigerlei kostenvergoeding verplicht is.