

Algemene huurvoorwaarden

Garages,
parkeerplaatsen,
bergingen

In het kort

U huurt een ruimte van Portaal en daarvoor betaalt u maandelijks huur. In de algemene huurvoorwaarden staat nader beschreven welke rechten en plichten de huurovereenkomst met zich meebrengt. Zowel voor u als voor Portaal.

Omdat in de algemene huurvoorwaarden veel juridische termen staan, leest u in dit voorblad globaal wat er in de algemene huurvoorwaarden staat.

Een paar belangrijke afspraken op een rijtje

- In *artikel 3* spreken we af dat, als u de nieuwe ruimte krijgt, we goed bekijken en vastleggen in welke staat de ruimte is en welke zaken er hersteld worden. Ook spreken we af wie de huurovereenkomst tekent.
- In *artikel 4 en 5* staat beschreven uit welke bedragen de huur en de servicekosten bestaan die u moet betalen en hoe u die moet betalen. Portaal ontvangt deze betalingen het liefst per automatische incasso van u (*artikel 7*). Ook staan daar afspraken over wijzigingen van de huur en de servicekosten.
- In *artikel 6* staat o.a. beschreven dat Portaal verplicht is om bepaalde gebreken te verhelpen, en u altijd de gelegenheid biedt om in uw ruimte te kunnen als dat nodig is.
- In *artikel 7 en 8* spreken we af hoe u met de ruimte omgaat. U betaalt de huur op tijd. U gebruikt zelf de ruimte en verhuurt de ruimte dus niet aan iemand anders. U mag bijvoorbeeld

in de ruimte geen bedrijf beginnen zonder toestemming van Portaal. En ook mag u geen gevaarlijke stoffen in uw ruimte hebben. U mag geen overlast veroorzaken. En u zorgt dat de woonomgeving rond uw ruimte schoon, opgeruimd en veilig blijft.

In deze artikelen staat ook beschreven waarvoor u zelf verantwoordelijk bent. En als u bijvoorbeeld schade heeft aan de ruimte, u dit moet melden aan Portaal.

- In *artikel 12* staat o.a. dat u Portaal gelegenheid moet geven om bepaalde onderzoeken uit te voeren in/ aan de ruimte en ook dat u Portaal in staat moet stellen om bepaalde noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.
- Als u zelf wijzigingen wilt aanbrengen in de ruimte, moet u eerst contact opnemen met Portaal. In *artikel 14* staat aan welke afspraken u en Portaal zich moeten houden.
- Als u de huur opzegt, heeft u een aantal verplichtingen. Deze staan beschreven in *artikelen 16, 17 en 18*. We spreken daarin af dat u (samen met uw eventuele medehuurders) de huur schriftelijk opzegt en dat u de ruimte netjes, leeg en schoon achterlaat. Ook staat daar in hoe we omgaan met de inspectie van de woning en welke zaken u nog moet betalen als Portaal deze nog moet herstellen.

Heeft u vragen over de algemene huurvoorwaarden? U kunt ons altijd bellen via 088 - 767 82 25 of uw vraag stellen via info@portaal.nl.

Wijziging/afwijking	<p>Artikel 1</p> <p>Wijzigingen van de huurovereenkomst of afwijkingen van de Algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.</p>
Hoofdelijke aansprakelijkheid	<p>Meer dan één huurder</p> <p>Artikel 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De in de 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. 2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien. 3. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. 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 van de bijkomende kosten verschuldigd. 4. De erfgena(a)m(en) en rechtverkrijgende(n) van huurder zal/zullen voor de verbintenissen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst hoofdelijk verbonden zijn. 5. 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 aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort. <p>Terbeschikkingstelling</p> <p>Artikel 3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt beschreven en vastgelegd in een in tweevoud op te maken beschrijving, die door beide partijen wordt ondertekend, waarvan elk van de partijen een exemplaar ontvangt. In deze beschrijving leggen partijen vast welke gezamenlijk door partijen geconstateerde gebreken tussen partijen niet als een gebrek zullen worden aangemerkt, welke gebreken niet door verhuurder zullen worden hersteld, waarvan eventuele herstelkosten door huurder niet met de huurprijs verrekend mogen worden en waarmee in de huurprijs rekening is gehouden en waarvan de eventuele gevolgschade voor rekening en risico van huurder is, dan wel welke gebreken door verhuurder binnen een door partijen overeengekomen termijn zullen worden hersteld. 2. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving is opgemaakt wordt huurder geacht het gehuurde in goede, onbeschadigde staat vergelijkbaar met een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop het gehuurde betrekking heeft te hebben ontvangen, behoudens een binnen veertien dagen na aanvang van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot gemeld gebrek dat bij de aanvang van de huurovereenkomst reeds aanwezig bleek te zijn.
Beschrijving	
Geen beschrijving	

Huurprijs en bijkomende kosten

Wijziging huurprijs

Artikel 4

1. De huurprijs wordt jaarlijks op het in de huurovereenkomst genoemde tijdstip aangepast overeenkomstig het gestelde in lid 3.
2. Zowel huurder als verhuurder zijn voorts bevoegd telkenmale na een periode van tenminste vijf huurjaren, waarbinnen zich geen andere huuraanpassingen hebben voorgedaan anders dan die als omschreven in lid 3 herziening van de huurprijs te verlangen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen in de markt, zulks met inachtneming van het gestelde in lid 4.
3. De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het kalenderjaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde huurprijs wordt op basis van het kalenderjaar- prijsindexcijfer berekend volgens de volgende formule:

$$\text{geldende huurprijs:} \quad \frac{\text{indexcijfer voor het kalenderjaar, voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe huurprijs}}{\text{indexcijfer voor het kalenderjaar, voorafgaande aan de datum van ingang van de geldende huurprijs}}$$

De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Alsdan blijft de huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van het kalenderjaar, dat ligt voor het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van het kalenderjaar, dat ligt voor het jaar waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden.

Alsdan worden bij die huurprijswijzigingen de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde jaren gehanteerd;

E.e.a. zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfers staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen; De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

4. Indien een partij op grond van lid 2 de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs te verlangen in verband met de ontwikkelingen in de markt, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de te herziene huurprijs zal moeten ingaan.

Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.

Wijziging voorschot	<p>Artikel 5</p> <p>1. De voor levering van zaken en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het tweede lid aan huurder is verstrekt.</p>
Overzicht	<p>2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.</p> <p>Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.</p>
	<p>Verplichtingen verhuurder</p>
Ter beschikking stelling	<p>Artikel 6</p> <p>1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd het gehuurde ter beschikking stellen en laten aan huurder.</p>
Opleveringsdatum	<p>2. Indien het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan worden gesteld doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of indien het gehuurde niet tijdig is ontruimd door een aan huurder voorafgaande gebruiker van het gehuurde, is huurder vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst tot aan de datum waarop het gehuurde aan huurders alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huurprijs, geen vergoeding voor de overeengekomen te leveren zaken en diensten en geen bijdragen in de fondsen verschuldigd. De datum waarop voor het eerst de huurprijs van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs zal worden geïndexeerd blijft ongewijzigd.</p> <p>3. Verhuurder is niet aansprakelijk jegens huurder voor de door huurder te lijden schade, indien verhuurder het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of indien het gehuurde niet tijdig is ontruimd door een aan huurder voorafgaande gebruiker van het gehuurde, behoudens opzet of grove schuld van de kant van verhuurder.</p> <p>4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.</p>
Herstel gebreken	<p>5. Verhuurder zal alle gebreken aan het gehuurde, die het woongenot verminderen herstellen voor zover deze niet op grond van de wet en/of de Algemene Huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht of voor zover verhuurder daar op grond van de wet niet toe gehouden is.</p>
Gevolgschade	<p>6. Verhuurder is aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek indien het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan verhuurder is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder dit gebrek toenkende dan wel had behoren te kennen, of aan huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.</p>

Leveringen nutsbedrijven

7. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt door het optreden en de gevolgen van gebreken aan het gehuurde die na het aangaan van de huurovereenkomst zijn ontstaan, tenzij de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de kant van verhuurder of van opzet of grove schuld van een persoon waarvoor verhuurder rechtens aansprakelijk is.

8. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade aan goederen van huurder, of voor schade of belemmeringen in het genot en gebruik van het gehuurde veroorzaakt door andere huurders van verhuurder of door derden tenzij de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de kant van verhuurder of van opzet of grove schuld van een persoon waarvoor verhuurder rechtens aansprakelijk is.

9. Verhuurder is voorts niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de Nutsbedrijven bij die leveringen, waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert, behoudens opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid van de kant van verhuurder.

10. Partijen stellen vast dat in elk geval schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van huurder en/of diens huisgenoten door bijvoorbeeld -doch niet uitsluitend- storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbeving, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, neerstorten van vliegtuigen en dergelijke en/of andere calamiteiten, niet aan verhuurder is toe te rekenen.

Verplichtingen huurder

Artikel 7

Betaling

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende betalingen vóór of op de eerste van iedere maand bij vooruitbetaling voldoen bij voorkeur per automatische incasso. De betaling dient zodanig te geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervaldag daarover kan beschikken.

2. Bij niet tijdige nakoming zal huurder zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd zijn tot aan de dag van algehele voldoening.

3. Ieder beroep op verrekening met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, is uitgesloten, tenzij het de redelijke kosten betreft voor het verhelpen van een gebrek, met het verhelpen waarvan verhuurder in gebreke is gebleven na schriftelijk te zijn aangemaand om dit gebrek binnen redelijke tijd te herstellen.

Artikel 8

Gebruik

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken.

2. Huurder zal zonder voorafgaande toestemming van verhuurder de bestemming van het gehuurde niet wijzigen.

3. Huurder is niet gerechtigd in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf of anderszins commerciële activiteiten uit te oefenen.

Overlast

4. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren en/of door derden die zich in het gehuurde bevinden.

5. Het is huurder verboden in verkeers- of gemeenschappelijke ruimten voertuigen, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren.
6. Het is huurder verboden om waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken, om het even of dat geschiedt ter verkrijging van winst of voor zelfvoorziening, of te gebruiken voor de handel in verdovende middelen.
7. Het is huurder ook verboden activiteiten in/of nabij het gehuurde te verrichten, die op grond van de Opiumwet verboden zijn. Het is huurder eveneens verboden om activiteiten in/of nabij het gehuurde te (doen) verrichten die aan de kweek van of handel in hennep en/of (overtreding van) de Opiumwet gerelateerd zijn.
8. Het is huurder niet toegestaan in of bij het gehuurde chemicaliën, benzine of andere aardoliederivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan. 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 tegen vervuiling 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.
9. Het is huurder niet toegestaan reparaties, aanpassingen of andere werkzaamheden te verrichten aan de warmtemeter. Daartoe is uitsluitend door verhuurder aangewezen personeel bevoegd.
10. Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en ter beperking van schade aan het gehuurde, waaronder schade ten gevolge van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. In het bijzonder bij vorst zal huurder alle maatregelen moeten nemen, waardoor het bevriezen van verwarmings- en/of warmwaterinstallaties voor zover in het gehuurde aanwezig en van leidingen en lozingen wordt voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevriezen, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van huurder of derden, voor huurders rekening zijn, tenzij huurder aantoont dat deze schade niet aan zijn nalatigheid te wijten is.
11. Het is huurder niet toegestaan antennes, leidingen, reclame of aanduidingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde te bevestigen.
12. Huurder mag in of op het gehuurde geen dieren houden, die door aard of aantal overlast of ongerief kunnen veroorzaken.
13. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven.
14. Huurder is verplicht voorschriften van de overheid en van de met de

Onderverhuur

inzameling en afvoer belaste instanties voor het al dan niet gescheiden aanbieden van afvalstoffen behoorlijk en tijdig na te leven.

Persoonsregistratie

Artikel 9

1. Verhuurder zal de persoonsgegevens van huurder t.b.v. de verhuuradministratie in een persoonsregistratie op (doen) nemen en (doen) verwerken conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
2. Verhuurder heeft het recht om de persoonsgegevens van huurder tussentijds op juistheid te controleren.
3. Bij wijziging van zijn persoonlijke gegevens zal huurder daarvan terstond bij verhuurder melding doen.
4. Huurder verleent toestemming aan het bevoegd gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie, justitie e.d.) om bij het handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.
5. Huurder geeft toestemming aan verhuurder om zijn adres en huisnummer met de betreffende VvE (beheerder) te delen teneinde bijvoorbeeld participatie van huurders in deze VvE c.q. het gemengde complex mogelijk te maken of te bevorderen.

Kleine herstellingen/ gebreken

Artikel 10

1. Huurder is verplicht de kleine herstellingen en kleine gebreken, zoals bedoeld in art. 7:217 BW, uit te voeren. Onder kleine herstellingen vallen o.a.:
 - a. de herstellingen die bij normaal gebruik door een huurder gewoonlijk nu en dan moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf aan de woonruimte kunnen en mogen worden uitgevoerd, die geen specialistische kennis vereisen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd, die kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van de huurder;
 - b. alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregelen van Bestuur (Besluit kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:240 BW).
2. Huurder is gehouden de erfafscheidingen van verhuurder in stand te houden en te laten staan, zoals zij bij aanvang van de huur aan huurder zijn opgeleverd. Huurder is gehouden deze erfafscheiding te onderhouden e.e.a. overeenkomstig het besluit kleine herstellingen. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de erfafscheiding te wijzigen.

Artikel 11

Schade aan het gehuurde

1. Huurder is aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt door een aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waaronder een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze huurovereenkomst.
2. Alle schade behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
3. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of schade aan het

gehuurde dreigt te ontstaan of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren, is huurder verplicht daarvan onverwijld aan verhuurder kennis te geven, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de door deze nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Gelegenheid geven voor herstel of werkzaamheden

Artikel 12

1. Indien verhuurder een onderzoek wil doen instellen naar de wenselijkheid om aan het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort, gebreken te herstellen of werkzaamheden uit te voeren of dergelijke werkzaamheden wil doen voorbereiden of wanneer de verhuurder moet toestaan dat ten behoeve van een naburig erf dergelijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, is huurder verplicht verhuurder of wie zich namens de verhuurder bij de huurder zal vervoegen, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 24 uur na de door verhuurder tot huurder gerichte aankondiging daartoe de gelegenheid te geven en toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het voorgenomen onderzoek en/of de door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder enige voorwaarde te kunnen stellen of enige tegenprestatie te kunnen verlangen.
2. In het geval de in lid 2 genoemde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zal huurder het eventuele ongemak moeten gedogen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo enigszins mogelijk, overleg met huurder plegen en met redelijke belangen van huurder rekening houden.
3. Huurder kan terzake van het gelegenheid geven en het gedogen van de in lid 1 genoemde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting vorderen, tenzij de werkzaamheden langer dan 14 dagen duren en huurder daardoor voor een substantieel gedeelte in zijn huurgenot wordt gestoord.

Verandering gehuurde door verhuurder

Artikel 13

1. Behoudens het bepaalde in dit artikel is verhuurder niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden of het woongerief van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex of de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
4. Worden van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven en wenst verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, aan te passen of ingrijpend te verbeteren althans te slopen met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, dan zal huurder in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan

Toestemming

de verandering niet kunnen onthouden indien:

- 70% of meer van de huurders van een eenheid binnen het complex met de voorgestelde verandering schriftelijk heeft ingestemd, **en**
- de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, **en**
- verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd, **en**
- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

Huurverhoging

5. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

6. Indien huurder meent dat hij in afwijking van hetgeen is neergelegd in lid 4 in redelijkheid zijn toestemming aan de in lid 4 bedoelde verandering kan onthouden, is huurder gerechtigd binnen acht weken na schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan huurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel tot verandering heeft ingestemd, een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 14

Toestemming

1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde iets aan te brengen, te veranderen of weg te breken, tenzij het een verandering of toevoeging betreft die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kan worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

2. Ingeval geen toestemming wordt verleend, zal verhuurder zijn beslissing onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

Voorwaarden

3. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de wijze van oplevering bij het einde van de huur enz.

Ongedaanmaking

4. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.

Uitvoeringseisen

5. Huurder draagt er zorg voor dat bij uitvoering van werkzaamheden, waarvoor hij voorafgaand de schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen:

- a. de veiligheid is gewaarborgd,

- b. de veranderingen en toevoegingen goed, vakbekwaam en indien vereist, door daartoe erkende en gekwalificeerde personen en/of bedrijven zullen worden uitgevoerd,
 - c. de veranderingen en toevoegingen met goede en deugdelijk materialen worden uitgevoerd,
 - d. er in redelijkheid geen hinder of overlast ontstaat tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden,
 - e. er voor de uitvoering van de werkzaamheden de noodzakelijke vergunningen van overheidswege, zoals gemeente, brandweer en nutsbedrijf, is afgegeven.
6. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
 7. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken aan of ten gevolge van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.
 8. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden jegens verhuurder ten gevolge van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
 9. Huurder is verplicht de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen steeds in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken daaraan te herstellen.
 10. Indien door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde al dan niet tijdelijk moeten worden verwijderd of schade ondervinden ten gevolge van werkzaamheden aan het gehuurde zullen de kosten van verwijdering en schade aan deze veranderingen of toevoegingen voor rekening van huurder zijn.
 11. Hetgeen huurder in of aan het gehuurde zal hebben aangebracht, toegevoegd, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor rekening en risico van huurder, zal hij - tenzij overeengekomen is dat e.e.a. ongedaan zal worden gemaakt - bij het einde van de huur in goede staat van onderhoud en onbeschadigd in stand moeten laten zonder daarvoor een vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen, tenzij verhuurder door deze veranderingen ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt. Verhuurder kan bij het einde van de huur ook van huurder vorderen dat het gehuurde in de staat wordt gebracht waarin het gehuurde bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde.
 12. Het is huurder niet toegestaan aan de buitenzijde van het gehuurde veranderingen of toevoegingen aan te brengen.

Verzuim

Artikel 15

Aanmaning

1. Huurder zal in verzuim zijn indien hij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, tekort blijft komen in de nakoming van enige verplichting, die ingevolge deze overeenkomst op hem rust.
2. Indien de huurder tijdelijk niet kan nakomen of uit zijn houding blijkt dat aanmaning nutteloos zou zijn, kan de ingebrekestelling plaatsvinden door een schriftelijke mededeling waaruit blijkt dat hij voor het uitblijven van de nakoming aansprakelijk wordt gesteld.
3. Het verzuim treedt voor huurder zonder ingebrekestelling in, indien:
 - a. verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs en/of de verschotten voor geleverde zaken en diensten heeft ontvangen;

- b. huurder niet binnen 14 dagen na opgave door verhuurder de overige uit dit contract voor huurder voortvloeiende financiële verplichtingen heeft voldaan;
 - c. huurder niet voldoet aan zijn verplichting tot het vergoeden van schade aan verhuurder wegens een huurder toerekenbare tekortkoming;
 - d. verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis tekort zal schieten.
4. Indien en zodra huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd nakoming of ontbinding, beide met aanvullende schadevergoeding, dan wel vervangende schadevergoeding, te verlangen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling vereist zal zijn.
5. Verhuurder is gerechtigd om reeds bij de in lid 1 genoemde schriftelijke aanmaning aan huurder aan te zeggen dat hij nakoming dan wel ontbinding zal vorderen in het geval huurder binnen de gestelde termijn met nakoming in gebreke blijft.
6. De kosten van de schriftelijke aanmaning komen voor huurders rekening, ook in het geval huurder alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 16

- | | |
|------------------------------|---|
| Opzegging | 1. Zowel huurder als verhuurder kunnen de huurovereenkomst door opzegging beëindigen tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. |
| Opzeggingstermijn | 2. De in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt voor huurder één maand en voor verhuurder één maand. |
| Bepaalde tijd | 3. Voor zover en indien tussen partijen een overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, dan kan de huurovereenkomst niet eerder dan tegen het einde van de overeengekomen periode worden opgezegd. |
| Wederzijds goedvinden | 4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum. |

Oplevering

Artikel 17

- | | |
|-------------------------|---|
| Goede staat | 1. Bij het einde van de huur is huurder verplicht het gehuurde tijdig te ontruimen en, met inachtneming van de in de beschrijving opgenomen staat als bedoeld in artikel 3, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of normale slijtage is teniet gegaan of beschadigd en het in art. 14 lid 11 bepaalde, en behoorlijk schoongemaakt ter beschikking van verhuurder te stellen. Huurder moet bij het einde van de huur alle kleine herstellingen hebben verricht, alle schade waarvoor hij aansprakelijk is hebben hersteld en alle veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, hebben verwijderd en de daardoor ontstane schade hebben hersteld. |
| Afgifte sleutels | 2. Huurder zal de sleutels van de deur(en) uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven.
3. Indien verhuurder niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht ontstaan, waaronder een |

Achtergelaten zaken

vergoeding gelijk aan de huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist.

4. Alle zaken die huurder, na beëindiging van de huur, in het gehuurde zal achterlaten, worden geacht door hem aan verhuurder afgestaan te zijn. Verhuurder zal over deze zaken als zijn eigendom kunnen beschikken, zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder te moeten geven of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van verhuurder om deze zaken op kosten van huurder te verwijderen.

Inspectie

Gezamenlijke inspectie

Artikel 18

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in de op te leveren staat te brengen.

Kostenopgave

Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

Herstel door huurder

2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Redelijke termijn

3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Herstel door verhuurder

4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in de op te leveren staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen indien het herstel door verhuurder wordt uitgevoerd. Verhuurder zal daarbij uitgaan van de kostenopgave als in lid 1 van dit artikel staat genoemd.

5. Indien huurder niet binnen een redelijke termijn in voorafgaande aan het einde van de huur medewerking verleent aan de inspectie en de vastlegging daarvan, geldt de inspectie door de verhuurder en diens vastlegging van zijn bevindingen als bindend tussen partijen.

Boeteregeling

Artikel 19

1. Bij overtreding van artikel 8 lid 13 verbeurt huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,- bij constatering van de overtreding van het verbod en per dag dat de overtreding geduurd heeft en/of voortduurt een bedrag van € 50,-, met een maximum van € 40.000,-. Als en zo lang huurder in strijd met artikel 8 lid 13 handelt en/of heeft gehandeld en aan derden een hogere (huur)prijs in rekening brengt en/of heeft gebracht dan hij zelf aan verhuurder verschuldigd is, moet de huurder het verschil aan verhuurder afdragen.

2. Bij overtreding van artikel 8 lid 6 en/of lid 7 verbeurt huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,- bij constatering van de overtreding van het verbod en per dag dat de overtreding geduurd heeft en/of voortduurt een bedrag van € 50,-, met een maximum van € 40.000,-.

Eventueel met de overtreding gemaakte winst dient aan verhuurder te worden afgedragen.

3. Verhuurder is gerechtigd aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- op te leggen voor iedere overtreding van artikel 8, met uitzondering van het hiervoor bepaalde ten aanzien van de leden 6, 7 en/of 13 dan wel - ter vrije keuze van verhuurder - voor iedere week of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming van deze bepalingen te vorderen en/of schadevergoeding te vorderen.

4. De hoogte van de boetes wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het kalenderjaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Dit is een uitgave van Portaal, april 2019.

Aan deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. De informatie kan echter onjuistheden en/of onvolledigheden bevatten. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

**Algemene huurvoorwaarden voor garages, parkeerplaatsen en bergingen
gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht op augustus 2017
onder nummer 253.**

Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 - 767 82 25.

www.portaal.nl