

ALGEMENE BEMIDDELINGSVOORWAARDEN HUUR

ALGEMENE BEMIDDELINGSVOORWAARDEN van LANGEN & PARTNERS MAKELAARS B.V., gevestigd te (5611 NL) Nijmegen (Gld.) aan de Oranjesingel 17-A, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland onder nummer 09146143, aldaar gedeponerd, hierna te noemen "Langen & Partners Makelaars"

Artikel 1 - Algemeen

1. 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, weshalve huurder het gehuurde na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 dient op te leveren aan Langen & Partners Makelaars respectievelijk de eigenaar van het onroerende goed.
2. 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.
3. 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.
4. 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 2 - Toepasselijkheid

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en leveringen/diensten van Langen & Partners Makelaars, op alle overeenkomsten tot het verrichten van werkzaamheden door Langen & Partners Makelaars 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.
2. Op alle offertes en leveringen/diensten van Langen & Partners Makelaars 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.
3. In het geval dat een bepaalde situatie zowel in de onder 2.1 als 2.2 genoemde voorwaarden is geregeld, prevaleren de onder 2.1 genoemde voorwaarden. De onder 2.2 genoemde voorwaarden kunnen in dat geval enkel aanvullende werking hebben.
4. Een eventuele (eerdere) verwijzing door de wederpartij naar eigen of andere algemene voorwaarden wordt door Langen & Partners Makelaars van de hand gewezen en derhalve niet aanvaard.

5. Langen & Partners Makelaars 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 Langen & Partners Makelaars 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.
6. 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 - Definities

1. In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:
 - *de werkzaamheden:*
De bemiddeling 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, het verrichten van een inspectie van het gehuurde/verhuurde bij aanvang en einde van de huur/verhuur en verrekening van vooruitbetaalde heffingen over het lopende jaar.
 - *de opdracht:*
De overeenkomst tot het verrichten van werkzaamheden.
 - *de opdrachtgever:*
De natuurlijke of rechtspersoon die Langen & Partners Makelaars 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 4 – Totstandkoming overeenkomst en wijzigingen

1. Alle offertes, prijsopgaven en dergelijke van Langen & Partners Makelaars zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Indien een offerte c.q. prijsopgave en dergelijke een vrijblijvend aanbod bevat en dit aanbod door opdrachtgever wordt aanvaard heeft Langen & Partners Makelaars het recht om het aanbod binnen twee werkdagen na ontvangst van de opdracht door opdrachtgever te herroepen. Eerdere offertes c.q. prijsopgaven en dergelijke worden geacht te zijn herroepen na het uitbrengen van een nieuwe offerte c.q. prijsopgave en dergelijke.
2. Afbeeldingen, tekeningen en specificaties van de door Langen & Partners Makelaars in catalogi, circulaires, advertenties of anderszins aangeboden diensten zijn voor Langen & Partners Makelaars niet bindend en hebben slechts tot doel een algemene indruk te geven van hetgeen Langen & Partners Makelaars te bieden heeft.
3. Overeenkomsten met Langen & Partners Makelaars komen tot stand, zodra de acceptatie van het aanbod Langen & Partners Makelaars heeft bereikt; uit deze acceptatie blijkt dat de opdrachtgever zich verenigd met de toepasselijkverklaring van de algemene voorwaarden.

4. Opdrachten, wijzigingen, aanvullingen en/of uitbreidingen van een opdracht zijn slechts bindend indien en voorzover deze door Langen & Partners Makelaars schriftelijk aan opdrachtgever zijn bevestigd. De opdrachtbevestiging wordt geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven. Langen & Partners Makelaars heeft in voorkomend geval het recht zijn gebondenheid aan een opdracht afhankelijk te stellen van ondertekening door de opdrachtgever van een kopie van de door Langen & Partners Makelaars aan opdrachtgever toegezonden schriftelijke bevestiging.
5. Indien wijzigingen in de overeenkomst tussen Langen & Partners Makelaars en opdrachtgever leiden tot verhoging of verlaging van de kosten dient een daaruit voortvloeiende wijziging in de prijs schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen.
6. Voor dienstverlening c.q. werkzaamheden waarvoor gezien hun aard en beperkte omvang geen offerte c.q. opdrachtbevestiging wordt verzonden, wordt de factuur tevens als opdrachtbevestiging beschouwd. In dat geval wordt de factuur geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven.
7. Indien er een overeenkomst tot stand komt tussen Langen & Partners Makelaars en twee of meer opdrachtgevers zijn deze opdrachtgevers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
8. Bij gebreke van overeenstemming omtrent de wijziging van de prijs is een geschil tussen partijen aanwezig waarop artikel 21 van deze voorwaarden van toepassing is.

Artikel 5 – Totstandkoming huurovereenkomst

1. Alle door Langen & Partners Makelaars genoemde leveringstermijnen zijn naar beste weten vastgesteld op grond van de gegevens die bij het aangaan van de overeenkomst aan Langen & Partners Makelaars bekend waren en ze zullen zoveel mogelijk in acht genomen worden. De door Langen & Partners Makelaars genoemde leveringstermijnen zijn evenwel niet fataal. Langen & Partners Makelaars is in ieder geval nooit gebonden aan leveringstermijnen, die niet meer gehaald kunnen worden vanwege in redelijkheid niet te voorziene omstandigheden die zich na het aangaan van de overeenkomst hebben voorgedaan. Indien overschrijding van enige termijn dreigt, is Langen & Partners Makelaars gehouden zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is in overleg te treden met opdrachtgever.
2. Overeenkomsten tussen huurder en verhuurder komen tot stand middels ondertekening van de daartoe opgemaakte overeenkomst van huur/verhuur.
3. Nadat een huurovereenkomst tot stand is gekomen is huurder verplicht de geldende kosten aan Langen & Partners Makelaars te voldoen betreffende contracts- of courtagekosten zoals aangegeven op de website van Langen & Partners Makelaars.
4. De in de huurovereenkomst opgenomen huurprijs wordt geacht door de verhuurder – al dan niet na overleg met Langen & Partners Makelaars - te zijn vastgesteld.

Artikel 6 – Toestemming/rechten en verplichtingen: Langen & Partners Makelaars

1. Langen & Partners Makelaars zal de werkzaamheden naar de bepalingen van de overeenkomst uitvoeren. De werkzaamheden worden verricht binnen de normale werktijden van Langen & Partners Makelaars tenzij anders overeengekomen.
2. Langen & Partners Makelaars behoudt zich het recht voor een opdracht te weigeren zonder dat zij verplicht is daarvoor opgaaf van reden te doen.
3. Langen & Partners Makelaars draagt er zorg voor dat de werkzaamheden worden verricht door daartoe bevoegde personen.

4. Langen & Partners Makelaars is gerechtigd de "incheck" van huurder op te schorten en sleuteloverdracht aan huurder te weigeren, indien de betaling van de eerste huurtermijn, alsmede de betaling van de ter zake geldende borgsom, niet aangetoond kan worden, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk toestemming geeft de "incheck" te verrichten.
5. Langen & Partners Makelaars verplicht zich de aan haar door huurder/verhuurder verstrekte gegevens vertrouwelijk te behandelen.
6. Langen & Partners Makelaars is niet aansprakelijk voor:
 - a. schade aan en/of diefstal van zaken behorende aan huurder en/of de zijne
 - b. de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde.
7. Bij tussentijdse beëindiging van welke aard dan ook, kan geen restitutie van de in rekening gebrachte courtage plaatsvinden, noch is verrekening hiervan mogelijk bij een volgende overeenkomst.
8. Indien een door Langen & Partners Makelaars opgemaakte overeenkomst wordt verlengd, zal de verlenging eveneens door Langen & Partners Makelaars worden opgesteld. Hiervoor worden huurder en verhuurder belast met de geldende administratiekosten.
9. Langen & Partners Makelaars is verplicht de eventueel door huurder betaalde borgsom binnen één maand na goedbevonden eindoplevering conform artikel 7 lid 4 aan de huurder te restitueren.

Artikel 7 – In/Uit checken bij begin en einde huurperiode

1. Langen & Partners Makelaars 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 inspectierapport waarin de staat van onderhoud van het gehuurde is vastgelegd;
 - c. gegevens van de beheerder van de woning als aanspreekpunt voor de huurder,
 - d. meertalige gebruiksaanwijzingen betreffende de in het gehuurde aanwezige apparatuur, indien aanwezig.
2. Huurder en Verhuurder verplichten zich de onder lid 1a. en 1b. genoemde inventarislijst en inspectierapport (eventueel voorzien van op- en/of aanmerkingen) bij aanvang van de huurperiode te dateren en te ondertekenen voor akkoord.
3. Huurder zal uiterlijk binnen drie dagen nadat hij het gehuurde feitelijk heeft betrokken Langen & Partners Makelaars informeren aangaande eventuele beschadigingen en/of gebreken, welke ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn.
4. Huurder is verplicht aan het einde van de huurovereenkomst alle sleutels aan Langen & Partners Makelaars 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 inspectierapport en;
 - c. schoon en in goede staat en;
 - d. geheel ontruimd en vrij van gebruiksrechten.
5. Huurder zal tijdig een afspraak maken met Langen & Partners Makelaars aangaande het tijdstip waarop de woonruimte wordt opgeleverd ter gezamenlijke controle van de inventaris en de staat van onderhoud.

6. Bij de in het vorige lid genoemde controle 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.
7. Indien huurder weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken van het opleveringsrapport geldt het opleveringsrapport zoals dat door Langen & Partners Makelaars opgemaakt wordt, hetgeen geacht wordt conform de bevindingen te zijn opgemaakt.
8. 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 Langen & Partners Makelaars gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van huurder door derden te doen uitvoeren.
9. 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 Langen & Partners Makelaars verschuldigd de pro rata huursom berekend over het aantal dagen tussen de oorspronkelijke ontruimingsdatum en de uiteindelijke ontruimingsdatum, onverminderd de aanspraak van Langen & Partners Makelaars op vergoeding van de verdere schade en kosten.
10. Indien het gehuurde door de huurder niet conform lid 4 is opgeleverd – een en ander ter beoordeling aan Langen & Partners Makelaars – heeft verhuurder het recht schoonmaakkosten bij huurder in rekening te brengen aan de hand van een offerte van een officiële schoonmaakorganisatie.
11. 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 Langen & Partners Makelaars. Langen & Partners Makelaars zal – zo mogelijk in aanwezigheid van de huurder – de opgemerkte verborgen gebreken beoordelen en indien daartoe aanleiding is een aanvullend opleveringsrapport opmaken. Ten aanzien van het aanvullende opleveringsrapport zijn de leden 6 tot en met 10 van overeenkomstige toepassing.
12. Langen & Partners Makelaars 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 8 – Toestemming verhuurder/Langen & Partners Makelaars vereist

1. Het is de huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder/ Langen & Partners Makelaars:
 - a. *het gehuurde, geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik te geven;*
 - b. *verbouwingen uit te (doen) voeren of andere veranderingen aan te (doen)brenge;*
 - 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.*
2. Verhuurder/ Langen & Partners Makelaars zal gerechtigd zijn een reeds gegeven toestemming te wijzigen of aan de toestemming voorwaarden te verbinden.

3. Een door verhuurder/ Langen & Partners Makelaars gegeven toestemming is éénmalig en geldt niet automatisch voor opvolgende gevallen. Steeds zal dus per geval toestemming gegeven moeten worden.
4. Ondanks gegeven toestemming van de kant van verhuurder/ Langen & Partners Makelaars is huurder aansprakelijk voor alle schade welke het gevolg is van het in lid 1a. t/m 1f. 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.
5. Indien huurder handelt in strijd met het in lid 1 van dit artikel bepaalde, verbeurt huurder aan verhuurder/ Langen & Partners Makelaars 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/ Langen & Partners Makelaars om nakoming te vorderen dan wel de huurovereenkomst te ontbinden, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Artikel 9 – Verplichtingen huurder

1. Huurder verklaart het gehuurde te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Huurder verbindt zich het gehuurde voortdurend als een goed huisvader te gebruiken en te onderhouden.
3. Huurder zal verhuurder/ Langen & Partners Makelaars 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.
4. Huurder verplicht zich omwonenden geen overlast aan te doen als gevolg van het veroorzaken van lawaai, stank of andere vormen van hinder.
5. Huurder verplicht zich - indien van toepassing - tot het ondertekenen van het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren, waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt.

Artikel 10 – Verplichtingen verhuurder

1. Verhuurder is verplicht een opstal- en (indien van toepassing) inboedelverzekering af te sluiten ten aanzien van het gehuurde, inclusief een glasverzekering.
2. 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 Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting;*
 - c. *de hypotheeknemer;*
 - d. *de assuradeuren.*

Artikel 11 – Onderhoud van het gehuurde

1. In het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage/ouderdom van het gehuurde voor rekening van verhuurder.
2. 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.

3. Verhuurder is verplicht het gehuurde aan de buitenzijde in goede staat te onderhouden, gelijk huurder verplicht is het gehuurde aan de binnenzijde in goede staat te onderhouden. 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.
4. Alle vernieuwingen/vervangingen vanwege de huurder dienen door een erkend vakman te worden uitgevoerd en huurder dient alle betalingsbewijzen betrekkelijk de uitgevoerde werkzaamheden te bewaren.

Artikel 12 – (Onderhouds)verplichtingen van de huurder

1. Geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 7A: 1619 BW zullen uitgevoerd worden door en/of voor rekening van huurder, waaronder begrepen:
 - a. *onderhoud aan, respectievelijk vervanging van, respectievelijk herstellen van schade door verkeerde bediening van de vulslangen, sleutels en wartels van de centrale verwarmingsinstallatie;*
 - b. *onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, kontaktdozen, zekeringen (stoppen), binnen- en buitenverlichting en lampen;*
 - c. *het bijstellen, vastzetten, smeren en vervangen van scharnieren, sloten, raamboompjes en deurkrukken (inclusief vaste kasten);*
 - d. *onderhoud en vervanging van tochtstrippen;*
 - e. *klein onderhoud van kranen, doucheslang, handdouches, opsteekhaak en koppelstuk, alsmede onderhoud en vervanging van wastafel, bad, zeepbakje, closetpot, en overige sanitaire accessoires na beschadiging door toedoen van huurder;*
 - f. *onderhoud en vervanging van toiletbril en flotterkraan in het waterreservoir van het closet;*
 - g. *ontkalking van (meng)kranen en het vervangen van leertjes etc. Een en ander geldende voor een huurcontract van 12 maanden of langer. Indien een huurovereenkomst een kortere looptijd heeft zullen de kosten naar rato worden doorbelast.*
2. Huurder zal het onderhoud in het gehuurde plegen waaronder begrepen:
 - a. *voorkoming van bevriezing en - bij verzuim daarvan - herstel na vorstschade;*
 - b. *vervanging en/of reparatie van buitendeuren en ramen door uitwaaiing als gevolg van verzuim huurder;*
 - c. *vervanging van spiegels in deuren, kasten en ramen;*
 - d. *vervanging van verloren gegane of beschadigde sleutels en sloten;*
 - e. *reparaties als gevolg van overbelasting van de elektrische installaties door ondeskundig gebruik;*
 - f. *het schoonhouden van de mechanische ventilatie, het schoonhouden/vervangen van filters en reparaties van ontluchting en/of ventilatieroosters, ventielen en afzuigkappen;*
 - g. *het (doen)schoonhouden van de ramen en het houtwerk aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde;*
 - h. *het bestrijden van ongedierte zoals: luizen, kakkerlakken, wespen, mieren, muizen, vlooiën en andere plaagdieren, alsmede het ontsmetten in verband met zulk ongedierte;*
 - i. *het bedienen, bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie etc.*
3. Huurder is verantwoordelijk van door zijn toedoen ontstane schade aan binnenschilderwerk, behang/sauswerk, plafonds en stucwerk, wandtegels en vloertegels, parket en vloerbedekkingen, alsmede beschadigingen door gaten, pluggen, verwijderen van behang etc.

4. Ten aanzien van het in het gehuurde aanwezige sanitair is huurder verantwoordelijk voor het:
 - a. *onderhouden/schoonhouden van afvoeren en sifons van wastafels, douches, spoelbakken (inclusief kettingen en afvoerpluggen);*
 - b. *(doen) ontstoppen van afvoeren en rioleringen voor zover aantoonbaar veroorzaakt door huurder.*
5. Huurder zal onderhoud buiten het gehuurde plegen waaronder begrepen:
 - a. *het schoonhouden van de brandgangen, trappenhuis en gemeenschappelijke ruimten, voorzover niet bij de huur inbegrepen;*
 - b. *het schoonhouden en ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen), goten c.q. vergaarbakken, rioleringen en putten;*
 - c. *de reparatie van schade als gevolg van het betreden van daken door huurder en de zijnen;*
 - d. *het schoonhouden van ramen en houtwerk aan de buitenzijde;*
 - e. *het onderhoud en schoonhouden van bestrating van tuin, carport, terrassen en gemeenschappelijke paden;*
 - f. *het schoonhouden en onderhouden van tuinen, daaronder begrepen het (doen) snoeien van struiken, heggen en bomen etc.*
6. Behoudens normale slijtage is huurder aansprakelijk voor alle schade, onderhoud en reparaties aan het gehuurde binnenshuis en de inhoud daarvan welke het gevolg zijn van:
 - a. *vernielingen;*
 - b. *beschadigingen;*
 - c. *verzuim van de zijde van huurder;*
 - d. *ondeskundig/onjuist gebruik;*
 - e. *onvoldoende ventilatie van het gehuurde.*
7. Bij onenigheid tussen partijen omtrent het in dit artikel bepaalde is een geschil aanwezig waarop artikel 21 van onderhavige voorwaarden van toepassing is

Artikel 13 – (Onderhouds)verplichtingen verhuurder

1. De verhuurder zal het door huurder gehuurde en de daarvan onderdeel uitmakende tuin en toebehoren bij aanvang van de huur aan de huurder ter beschikking stellen:
 - a. *in goede staat van onderhoud en;*
 - b. *schoon, vocht- en (voor zover mogelijk) tochtvrij en;*
 - c. *voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en;*
 - d. *met mogelijkheid tot afdoende ventilatie van het gehuurde.*
2. Ten aanzien van het bepaalde onder 1b. betrekkelijk het al dan niet schoon zijn van het gehuurde bij aanvang van de huur hebben de maatschappelijk betamelijke normen van fatsoen als criterium te gelden alsmede de redelijkheid en de billijkheid, met dien verstande dat partijen zich bij verschil van mening zullen conformeren aan het oordeel van Langen & Partners Makelaars en met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 onder 1 onder e.
3. De verhuurder is ten aanzien van te plegen groot onderhoud aan de binnenzijde van het gehuurde verantwoordelijk voor:
 - a. *onderhoud, herstel/vervanging van ramen, vensterbanken en kozijnen;*
 - b. *onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten, alsmede de sloten van de buitendeuren;*
 - c. *onderhoud en reparatie van sloten en het vervangen van hang-en sluitwerk, sloten en spanjoletten van buitendeuren- en ramen;*
 - d. *onderhoud en reparatie van plafondconstructies, loszittend stucwerk alsmede bouwscheuren;*
 - e. *onderhoud en reparatie aan leuning van trappen in de woning;*

- f. onderhoud en reparatie van de elektrische installatie inclusief groepenkast, bedrading en aarding;*
 - g. onderhoud en reparatie van (elektrische) deuropeners, bel en belinstallatie;*
 - h. onderhoud van de huistelefoon, intern communicatiesysteem;*
 - i. indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van een flatgebouw/appartementencomplex, het binnenonderhoud van gemeenschappelijke ruimten, alsmede alle onderhoudswerkzaamheden welke de Vereniging van Eigenaren verplicht is te plegen;*
 - j. bestrijding van houtworm;*
 - k. reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen;*
 - l. algemeen onderhoud/vervanging en reparatie van de verwarmingsketel, radiatoren, circulatiepompen, thermostaten en verder toebehoren, leidingen en kranen van de cv-installatie, de warm water tapinstallatie en de hydrofoor;*
 - m. het jaarlijks onderhoud van de cv-installatie (combi ketel), geiser, boiler, schoorsteen, met dien verstande dat de daarmee gemoeide kosten aan huurder worden doorberekend.*
4. De verhuurder is ten aanzien van groot onderhoud verantwoordelijk voor:
- a. het structurele onderhoud van het perceel en toebehoren;*
 - b. onderhoud/herstel van de fundering, vloerconstructie en de dekvloer;*
 - c. onderhoud en reparatie c.q. vervanging van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoten en afvoeren;*
 - d. dakluiken/ramen en dakpannen als gevolg van normale slijtage of ten gevolge van enige weersgesteldheid, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 2;*
5. Ten aanzien van het sanitair in het gehuurde is verhuurder verantwoordelijk voor:
- a. vervanging en/of reparatie van aan- en afvoerleidingen van water en gas;*
 - b. vervanging en/of reparatie van sifons/zwanenhalzen bij verstoppingen en/of lekkages;*
 - c. vervanging en/of reparatie van kranen, wastafels, fonteintjes, stortbakken en closetpotten;*
 - d. vervanging en/of reparatie van aanrechtbladen en keukenkastjes als gevolg van normale slijtage.*
6. Ten aanzien van de buitenzijde van het gehuurde is verhuurder verantwoordelijk voor:
- a. reparatie en onderhoud c.q. herstel/vervanging van daken en vloeren van schuur en/of externe berging;*
 - b. het schilderen van de buitenzijde van het gehuurde met inbegrip van vaste en draaiende delen, alsmede balkons, balustraden, buitentrappen, alsmede onderhoud van schuur- en metselwerk;*
 - c. onderhoud en reparatie van buitentrappen en buitenbeton, balkons, balustraden en metselwerk;*
 - d. onderhoud en reparatie c.q. vervanging van riolering, putten en afvoeren buiten het gehuurde;*
 - e. het ophogen van tuinen en terrassen;*
 - f. onderhoud van erfafscheidingen en hekken.*

Artikel 14 – Kosten voor rekening van huurder

1. Voor rekening en risico van huurder zijn:
- a. alle kleine reparaties aan, in en van het gehuurde als bedoeld in artikel 7A: 1619BW en in artikel 12 lid 1 van deze voorwaarden tot een bedrag van € 100,00 exclusief voorrijdkosten en BTW,*
 - b. alle kosten van de voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 12 lid 2 t/m 6;*
 - c. alle lasten en kosten die ten aanzien van het gehuurde (zullen) worden geheven als gebruikerslasten waaronder die in verband met het gebruik van gas, elektriciteit water, en bijdrage CAI, met inbegrip van vastrecht en abonnement;*
 - d. alle kosten in verband met het abonnement, het gebruik en de meterlezingen van de telefoon;*

- e. *de kosten van het jaarlijks onderhoudsabonnement van de cv installatie en de waterinstallatie, alsmede de kosten van het jaarlijks vegen van de schoorsteen als bedoeld in artikel 13 lid 2 sub m.; e.e.a. gerelateerd aan de duur van de huurovereenkomst.*
- f. *de méérkosten van de centrale verwarming indien het gehuurde een deel uitmaakt van een flatgebouw/appartementencomplex en de kosten hiervoor bij de totale huurprijs zijn inbegrepen c.q. door of vanwege de verhuurder periodiek worden voldaan;*
- g. *alle vanwege de overheid aan bewoner opgelegde belastingen zoals zuiveringslasten, etc;*
- h. *de verzekeringspremies betrekkelijk al hetgeen door de huurder in het gehuurde wordt ingebracht.*

Artikel 15 – Kosten voor rekening van verhuurder

1. Voor rekening en risico van verhuurder zijn:
 - a. *alle kosten en reparaties aan, in en van het gehuurde, behoudens het bepaalde in artikel 7A: 1619 BW;*
 - b. *alle kosten voortvloeiende uit de onderhoudsverplichtingen zoals bepaald in artikel 13;*
 - c. *polder- en waterschapslasten, grond-, precario- en rioolrecht, alsmede onroerende zaakbelasting, alsmede alle van overheidswege aan de eigenaar van het gehuurde opgelegde belastingen;*
 - d. *De premies betrekkelijk de opstal- en inboedelverzekering van het gehuurde.*
 - e. *Kosten te maken ten behoeve van het schoonmaken door een erkend bedrijf in schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden in het geval door verhuurder niet voldaan is aan hetgeen bepaald is onder artikel 13.1, met inachtneming van hetgeen bepaald is in artikel 13 onder 2. Verhuurder zal alsdan niet meer in de gelegenheid worden gesteld zelf de schoonmaakwerkzaamheden te verrichten.*

Artikel 16 – Verzuim

1. De huurder is in ieder geval van rechtswege in verzuim, met alle gevolgen die de Nederlandse wet hieraan ingevolge artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek 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 surséance 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.*
2. In geval van verzuim hetwelk 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.*
3. Huurder zal betrekkelijk het in het eerste en tweede lid van dit artikel bepaalde geen recht hebben op vergoeding van schade en/of kosten.

4. Huurder zal in verzuim zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel het zich voordoen van enige omstandigheid als bepaald in lid 1 van dit artikel.
5. Huurder is gehouden aan verhuurder/Langen & Partners Makelaars te vergoeden alle schade, kosten en rente als gevolg van:
 - a. *uurders (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. *ussentijdse beëindiging (indien van toepassing) van de huurovereenkomst, waaronder begrepen beëindiging als gevolg van faillissement of surséance van betaling.*
6. 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, na door verhuurder/ Langen & Partners Makelaars in gebreke gesteld te zijn, een boete van 1% per maand over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag der algehele voldoening.
7. In alle gevallen waarin er sprake is van verzuim in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst en de verhuurder/ Langen & Partners Makelaars de huurder dan wel de huurder/ Langen & Partners Makelaars 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 17 – Bezichtiging

1. De verhuurder/ Langen & Partners Makelaars heeft het recht en huurder zal zijn medewerking 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/ Langen & Partners Makelaars huurder hiervan tenminste 24 uur tevoren in kennis heeft gesteld.

Artikel 18 – Aansprakelijkheid Langen & Partners Makelaars

1. Ingeval van toerekenbare tekortkomingen van Langen & Partners Makelaars in de nakoming van de overeenkomst zal de opdrachtgever Langen & Partners Makelaars in de gelegenheid stellen om binnen een redelijke termijn de overeengekomen prestatie alsnog in overeenstemming met de overeenkomst te verrichten. In dat geval is Langen & Partners Makelaars nimmer tot verdergaande schadevergoeding van welke aard dan ook gehouden.
2. Indien van de opdrachtgever in redelijkheid niet meer kan worden gevergd Langen & Partners Makelaars nog tot nakoming in de gelegenheid te stellen, is de opdrachtgever gerechtigd de overeenkomst door een schriftelijke verklaring ontbonden te verklaren. In dat geval beperkt de aansprakelijkheid van Langen & Partners Makelaars voor mogelijk door de opdrachtgever geleden schade zich tot vervangende schadevergoeding, die maximaal 50 % van de op grond van desbetreffende overeenkomst door Langen & Partners Makelaars aan de opdrachtgever gefactureerde c.q. te factureren bedragen exclusief omzetbelasting kan belopen. Aansprakelijkheid van Langen & Partners Makelaars voor mogelijk verder door de opdrachtgever geleden schade wordt uitdrukkelijk uitgesloten, daaronder begrepen aanvullende schade in welke vorm dan ook met inbegrip van indirecte schade of gevolgschade, bedrijfsschade of schade wegens gederfde winst, vertragingsschade etc.
3. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht krachtens het in dit artikel bepaalde is steeds, dat de opdrachtgever een volgens hem aan Langen & Partners Makelaars toe te rekenen tekortkoming, zo spoedig mogelijk als redelijkerwijs mogelijk is, schriftelijk aan Langen & Partners Makelaars heeft gemeld.

4. Langen & Partners Makelaars is in ieder geval nimmer aansprakelijk voor:
 - a. schade aan en/of diefstal van zaken behorende aan huurder en/of de zijnen;
 - 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 niet 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 Langen & Partners Makelaars vallen.

Artikel 19 – Overmacht

1. Onvoorziene omstandigheden van welke aard dan ook, alsmede mobilisatie, oorlog of oorlogsgevaar, overheidsmaatregelen, werkstaking, bedrijfsbezetting, staking van vervoer, brand, overstroming, het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen door derden van wie Langen & Partners Makelaars voor de uitvoering van de overeenkomst afhankelijk is, aan hun verplichtingen jegens Langen & Partners Makelaars om welke reden dan ook behoudens verzuim van Langen & Partners Makelaars jegens die derden, waardoor Langen & Partners Makelaars de order niet tijdig of niet zonder naar objectieve normen gemeten bovenmatig bezwarende inspanning en/of kosten kan uitvoeren zullen voor Langen & Partners Makelaars als overmacht gelden. Hetzelfde geldt, indien Langen & Partners Makelaars onverwacht zou worden geconfronteerd met ziekte of ongeval van haar personeel, voorzover het gaat om gespecialiseerde werknemers, in wier vervanging in redelijkheid niet op korte termijn kan worden voorzien. In dit verband heeft de eigenaresse/directeur van Langen & Partners Makelaars als werknemer te gelden.
2. Indien één van de in het vorige lid omschreven gevallen zich voordoet, zal de opdrachtgever Langen & Partners Makelaars in de gelegenheid stellen om binnen een redelijke termijn de overeengekomen prestatie alsnog in overeenstemming met de overeenkomst te verrichten.
3. In geval van overmacht is elke schadelijktigheid van Langen & Partners Makelaars uit welchen hoofde dan ook uitgesloten. Van hun recht om in geval van overmacht de overeenkomst te ontbinden zullen partijen niet eerder gebruik maken dan na verloop van een termijn van één maand nadat de overmacht is ontstaan, tenzij partijen voor het alsnog verrichten van de overeengekomen prestatie een langere termijn zijn overeengekomen.

Artikel 20 – Annulering/uitstel uitvoering

1. Indien een door Langen & Partners Makelaars met de opdrachtgever gesloten overeenkomst wordt ontbonden op verzoek van de opdrachtgever of als gevolg van een aan de opdrachtgever toe te rekenen oorzaak wordt ontbonden dan wel verdragd, is Langen & Partners Makelaars gerechtigd van de opdrachtgever een schadevergoeding te vorderen, die minimaal 75% van de waarde van de desbetreffende werkzaamheden exclusief BTW belooft.

Artikel 21 – Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op alle door Langen & Partners Makelaars te sluiten overeenkomsten, ook wanneer de uitvoering van de werkzaamheden buiten Nederland plaatsvindt, zijn het Nederlands recht en deze voorwaarden van toepassing.

2. Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van een overeenkomst waarop de onderhavige voorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn, of naar aanleiding van nadere overeenkomsten welke een uitvloeisel zijn van zodanige overeenkomsten, zullen ter keuze van Langen & Partners Makelaars worden beslecht door de bevoegde rechter van de vestigingsplaats van Langen & Partners Makelaars dan wel de plaats van vestiging van opdrachtgever, tenzij een dwingende wetsbepaling zich hiertegen verzet. Dit laat onverlet dat Langen & Partners Makelaars met opdrachtgever kan overeenkomen het geschil te laten beslechten door middel van onafhankelijke arbitrage.

Ondertekening

Aldus akkoord en ondertekend in drievoud

Huurder:

Handtekening
Naam

Indien van toepassing

Handtekening Partner
Naam

Bemiddelaar (Langen & Partners Makelaars):

Handtekening
Naam

Plaats

Datum
