

## Huisregels voor huurders bij onderhoud en renovatie huurwoning

### Inleiding

Tussen uw verhuurder en Bouwbedrijf Van Hilst is een overeenkomst tot stand gekomen op grond waarvan Bouwbedrijf Van Hilst verplicht en gerechtigd is om in uw woning onderhoud-, dan wel reparatiewerkzaamheden uit te voeren. Uw verhuurder geldt daarbij als opdrachtgever, Bouwbedrijf Van Hilst als opdrachtnemer.

### Voorwaarden van toepassing op de werkzaamheden

Op het moment van overhandigen van dit document bestaat er tussen uw verhuurder en Bouwbedrijf Van Hilst (hierna: "Van Hilst") een overeenkomst van opdracht waarbij ook algemene voorwaarden zijn overeengekomen. In deze voorwaarden staat onder andere op welke wijze u medewerking dient te verlenen aan Van Hilst.

### Uw medewerking

- U dient (de medewerker of hulppersoon van) Van Hilst toegang te verschaffen tot de huurwoning;
- U dient Van Hilst van alle relevante informatie te voorzien zodat Van Hilst de opdracht naar behoren kan uitvoeren;
- U dient er zorg voor te dragen dat Van Hilst de opdracht ongestoord kan uitvoeren;
- Van Hilst dient beschikking te krijgen over voldoende mogelijkheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwmaterialen en hulpmiddelen;
- over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.

### Reparatieopdracht en/of klachten

Het komt regelmatig voor dat Van Hilst bezig is met de overeengekomen werkzaamheden en dat huurders op dat moment vragen of Van Hilst meteen ook andere werkzaamheden kan uitvoeren. Dit kunnen spoed- of reparatieopdrachten. Met betrekking tot elke reparatieopdrachten die niet bij de afgesproken werkzaamheden horen dient u eerst contact op te nemen met uw verhuurder. Deze dient schriftelijk aan Van Hilst te bevestigen dat het door u gevraagde meerwerk akkoord is, voordat Van Hilst de werkzaamheden kan uitvoeren.

Wanneer er sprake is van een spoedopdracht (lekkage bijvoorbeeld) wordt er vanuit gegaan dat u uit hoofde van goed huurderschap, dan wel zaakwaarneming handelt voor de verhuurder. Daarmee wordt schade voorkomen.

Ook kan het voorkomen dat u een klacht heeft over Van Hilst. Ook voor elke klacht over Van Hilst wordt u verwezen naar uw verhuurder. U kunt contact opnemen met de verhuurder en deze zal de klacht eventueel doorspelen naar Van Hilst. Verdere informatie is te vinden op de website van Van Hilst.

Verder komt het weleens voor dat Van Hilst voor het uitvoeren van werkzaamheden inventaris moet verplaatsen. Hierbij geldt in principe dat de huurder zelf moet zorgen dat de ruimte waar Van Hilst gaat werken leeg en vrij toegankelijk is. Indien dat niet zo is en Van Hilst moet zaken verplaatsen dan is dat voor risico van de huurder. Mocht Van Hilst daarbij, of bij het uitvoeren van enige andere werkzaamheid, schade veroorzaken aan de opstal of inboedel dan kan dat gemeld worden bij de eigen verzekeraar van de huurder. Deze zal de kwestie eventueel oplossen met Van Hilst.

### **Contactgegevens van uw verhuurder**

Naam:

Website;

Telefoonnummer:

Al het voorgaande is gebaseerd op de volgende artikelen uit de algemene voorwaarden bij de overeenkomst, alsmede op de bijgaande praktische huisregels.

### **Artikel 1. Definities**

- In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:  
Opdrachtnemer: A.J. van Hilst B.V., tevens genaamd: "Van Hilst";
- Opdrachtgever: de partij met wie Van Hilst een overeenkomst tot (koop)/aanneming van werk heeft gesloten, mogelijk zijnde een natuurlijk persoon, in voorkomende gevallen tevens verhuurder van de onroerende zaken welke onderwerp zijn van de aannemingswerkzaamheden;
- (Consument)huurder: een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf, in voorkomende gevallen tevens huurder van opdrachtgever;
- Reparatieopdracht: elk verzoek van een consumenthuurder aan Van Hilst tot het uitvoeren van (spoed)reparatiewerkzaamheden;
- werkbare dagen: de werkdagen van maandag tot vrijdag tussen 08:30 uur en 16:30 uur;
- storingsdienst: werkzaamheden ten gevolge van een oproep van een opdrachtgever welke buiten de werkbare tijden dan wel buiten de werkdagen worden verricht;
- Meer/minderwerk: Door de opdrachtgever gewenste toevoegingen aan of verminderingen van het overeengekomen werk, die leiden tot bijbetaling bovenop of verlaging van de overeengekomen prijs, dan wel voorgaand omschreven reparatieopdracht van een huurder aan Van Hilst uit hoofde van goed huurderschap, dan wel zaakwaarneming voor opdrachtgever-verhuurder;
- Overmacht: iedere omstandigheid waarmee partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst redelijkerwijze niet kan worden verlangd, door oorzaken buiten de schuld- of risicosfeer van een der partijen ontstaan, zoals oorlog, oorlogsgevaar, (natuur)rampen, niet of niet tijdig leveren van goederen en diensten door derden, werkstaking, blokkades, bedrijfsstoringen.

### **Artikel 3. Verplichtingen van de opdrachtgever en (consument)-huurder**

1. De opdrachtgever is gehouden Van Hilst tijdig alle informatie te verstrekken, welke Van Hilst naar zijn oordeel voor een correcte uitvoering van de overeenkomst nodig heeft. Het aanbod is gebaseerd op de daartoe door opdrachtgever verstrekte informatie (waaronder bijvoorbeeld een tekening en bouwkundige informatie), waarbij Van Hilst mag vertrouwen op de juistheid en volledigheid daarvan.
2. De door de opdrachtgever verstrekte informatie zal als uitgangspunt dienen voor de totstandkoming van de overeenkomst. Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de aan Van Hilst verstrekte informatie, ook indien deze van derden afkomstig is.
3. Indien Van Hilst voor informatie direct afhankelijk is van de consument(huurder) dan vrijwaart elke opdrachtgever Van Hilst voor eventuele schade welke ontstaat ten gevolge van verkeerde informatie.
4. De opdrachtgever draagt er in voorkomende gevallen zorg voor dat aan de huurder tijdig en correct is doorgegeven dat en wanneer Van Hilst werkzaamheden komt verrichten, alsmede welke werkzaamheden het daarbij betreft.
5. Opdrachtgever verplicht zich ertoe om ervoor te zorgen dat opdrachtnemer zijn werkzaamheden ongestoord en op het overeengekomen tijdstip kan verrichten en dat hij bij de uitvoering van zijn werkzaamheden de beschikking krijgt over de benodigde voorzieningen, zoals:
  - over de voor het uitvoeren van de werkzaamheden benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals bijvoorbeeld bouwvergunningen en ontheffingen);
  - over het gebouw, het terrein of het water, waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
  - over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwmaterialen en hulpmiddelen;
  - over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
  - op grond van de Arbowet en -regelgeving voorgeschreven voorzieningen.
6. Onder het ongestoord verrichten van werkzaamheden wordt uitdrukkelijk ook verstaan de plicht van de opdrachtgever-verhuurder, dan wel (consument)-huurder om de plaats waar de werkzaamheden dienen te worden verricht leeg en vrij toegankelijk te maken. Indien de betreffende plaats niet leeg of vrij toegankelijk is, is het aan Van Hilst om te beslissen of de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, dan wel of deze zullen worden opgeschort.
7. Mocht Van Hilst ertoe besluiten om de plaats leeg en vrij toegankelijk te maken dan kunnen de verrichtingen ter verplaatsing van inventaris worden gezien als meerwerk.
8. In het geval Van Hilst op grond van het bovenstaande gehouden is tot verrichtingen ter verplaatsing en aanverwante verrichtingen dan worden deze verrichtingen volledig voor rekening en risico van opdrachtgever-verhuurder, dan wel (consument)-huurder uitgevoerd. In het voorkomende geval wordt (consument)-huurder verwezen naar de eigen inboedel- dan wel opstalverzekeraar ter afwikkeling van mogelijk opgetreden schade.

9. Opdrachtgever is aansprakelijk voor alle schade als gevolg van verlies, diefstal, verbranding of beschadiging van gereedschappen, materialen en andere zaken van Van Hilst die zich bevinden op de plaats waar de werkzaamheden worden verricht.
10. Wanneer opdrachtgever zijn verplichtingen zoals omschreven in de vorige leden niet nakomt en daardoor vertraging in de uitvoering van de werkzaamheden ontstaat, zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd zodra de planning van Van Hilst dit toelaat. Daarnaast is opdrachtgever aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade.
11. De kosten van het benodigde gas, water en elektra zijn voor rekening van de opdrachtgever.
12. De opdrachtgever dient er voor te zorgen dat de door derden te verrichten werkzaamheden, welke niet tot de met Van Hilst overeengekomen werkzaamheden behoren, zodanig en zo tijdig worden verricht dat de uitvoering van het werk daarvan geen vertraging ondervindt.

#### **Artikel 4. Uitvoering van de overeenkomst**

1. Van Hilst zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en in overeenstemming met de eisen van goed vakmanschap uitvoeren. Een en ander op grond van de op dat moment bekende stand der techniek.
2. Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft Van Hilst het recht werkzaamheden te laten verrichten door derden.
3. Indien is overeengekomen dat de overeenkomst in fasen zal worden uitgevoerd kan Van Hilst de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren opschorten totdat de opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.
4. Het aangenomen werk en de uitvoering daarvan zijn voor rekening en risico van Van Hilst met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
5. Van Hilst wordt verondersteld bekend te zijn met de voor de uitvoering van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van de offerte gelden. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
6. Van Hilst is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door de opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen, voor zover Van Hilst deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.

#### **Artikel 5. Wijzigingen en meer/minderwerk**

1. Door de opdrachtgever, na het verstrekken van de opdracht, respectievelijk het tot stand komen van de overeenkomst met Van Hilst, alsnog verlangde wijzigingen in de (uitvoering van de) overeenkomst moeten door de opdrachtgever schriftelijk aan Van Hilst worden gemeld, vóórdat Van Hilst een aanvang met de uitvoering van de overeenkomst heeft gemaakt.

2. Voorgaande voorwaarde ziet uitdrukkelijk ook op de situatie waarin de consumenthuurder een wijziging in de uitvoering van de overeenkomst, dan wel een reparatieopdracht wenst te bewerkstelligen. De wijzigingen worden pas onderdeel van de tussen Van Hilst en de opdrachtgever gesloten overeenkomst nadat opdrachtgever deze schriftelijk heeft ingediend en Van Hilst deze wijzigingen schriftelijk heeft aanvaard, dan wel met uitvoering daarvan is begonnen.
3. Indien de door de opdrachtgever (of consumenthuurder)gewenste wijzigingen naar het oordeel van Van Hilst een deugdelijke uitvoering van overeenkomst onmogelijk maken, is Van Hilst gerechtigd op deze grond de overeenkomst met de opdrachtgever buitengerechtelijk te ontbinden. Van Hilst is in dit geval niet aansprakelijk voor enige dientengevolge door de opdrachtgever, of consumenthuurder geleden schade, van welke aard en omvang dan ook.
4. Indien Van Hilst de wijzigingen in de oorspronkelijke overeenkomst aanvaardt of met de uitvoering daarvan is begonnen, is de opdrachtgever verplicht alle daaruit voortvloeiende (extra) kosten als kosten van meerwerk aan Van Hilst te voldoen, onverminderd de overige betalingsverplichtingen van de opdrachtgever ter zake van de met Van Hilst gesloten overeenkomst.
5. Indien bedoelde wijzigingen tot gevolg hebben dat vertraging in de uitvoering van de overeenkomst ontstaat, zullen de door Van Hilst opgegeven termijnen worden verlengd met de periode van de vertraging. Van Hilst is ten aanzien van de hieruit voortvloeiende vertraging nimmer aansprakelijk jegens de opdrachtgever.
6. Indien Van Hilst voor het overige meent dat sprake is van meerwerk, zal hij daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling doen aan de opdrachtgever. Van Hilst zal de opdrachtgever daarbij tevens een indicatie geven van de gevolgen voor de termijn van de voltooiing van de uitvoering van de overeenkomst, alsmede van de aan het meerwerk verbonden kosten.
7. Indien de opdrachtgever niet binnen vier werkdagen na de ontvangst van de in lid 6 bedoelde mededeling van Van Hilst heeft laten weten bezwaar te hebben tegen het meerwerk, wordt de opdrachtgever geacht dit meerwerk te hebben aanvaard en is de opdrachtgever verplicht de daaruit voortvloeiende (extra) kosten aan Van Hilst te voldoen.
8. In voorkomende gevallen worden producten dan wel merken van producten door opdrachtgever dwingend voorgeschreven. Mochten de voorgeschreven producten na installatie enig gebrek vertonen, dan zullen de werkzaamheden welke samenhangen met herstel of vervanging als meerwerk worden doorberekend aan de betreffende opdrachtgever.

## Artikel 10. Reclames/klachten

1. Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door de opdrachtgever in de hoedanigheid van ondernemer binnen 14 dagen na ontdekking schriftelijk per aangetekend schrijven te worden gemeld aan Van Hilst. Deze termijn van 14 dagen na ontdekking wordt voor de opdrachtgever/consument verlengd tot 2 kalendermaanden.
2. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming(en) te bevatten, zodat Van Hilst in staat is adequaat te reageren.
3. Van Hilst wordt te allen tijde de mogelijkheid geboden om de klacht nader te onderzoeken.
4. Klachten betreffende de uitvoering van de overeenkomst geven de opdrachtgever-ondernemer nimmer het recht zijn betalingsverplichtingen ten opzichte van Van Hilst op te schorten.
5. Indien Van Hilst een klacht gegrond acht, is Van Hilst gerechtigd de betreffende overeenkomst opnieuw uit te voeren, dan wel anderszins de klachten te (doen) verhelpen.
6. Indien (consument)-huurder klachten heeft welke zien op mogelijke schade welke door Van Hilst aan inboedel of opstal zou zijn toegebracht, dient (consument)-huurder zich te richten tot de eigen inboedel-, dan wel opstalverzekeraar.
7. Opdrachtgever-ondernemer is gehouden, indien hij van oordeel is of blijft dat Van Hilst de overeenkomst niet tijdig, niet volledig of niet behoorlijk heeft uitgevoerd, zulks onverwijld conform het in lid 1 bepaalde schriftelijk per aangetekend schrijven aan Van Hilst kenbaar te maken en de daarop gebaseerde aanspraken binnen 12 maanden na dagtekening van de hiervoor bedoelde kennisgeving, dan wel binnen 12 maanden, nadat die kennisgeving had behoren te worden gedaan, in rechte door middel van een dagvaarding geldend te maken, bij gebreke waarvan al zijn rechten en aanspraken te dier zake vervallen door het verstrijken van de hiervoor bedoelde termijn.

## Artikel 11. Aansprakelijkheid

1. Van Hilst is uitsluitend aansprakelijk voor door opdrachtgever geleden schade voor zover deze schade wordt gedekt door een aansprakelijkheidsverzekering van Van Hilst.
2. Van Hilst is niet aansprakelijk voor enige door de opdrachtgever-ondernemer (of derden) geleden of te lijden schade, van welke aard en/of omvang dan ook, samenhangende met of voortvloeiende uit de uitvoering van de overeenkomst, daaronder begrepen schade aan in eigendom van de opdrachtgever of derden, dan wel huurders toebehorende zaken, alsmede indirecte schade, daaronder bijvoorbeeld begrepen bedrijfsschade, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie, tenzij sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove onzorgvuldigheid van Van Hilst.

3. Van Hilst is jegens de opdrachtgever-ondernemer nimmer aansprakelijk voor schade en/of kosten, van welke aard en/of omvang dan ook, die op enigerlei wijze samenhangen met of voortvloeien uit handelingen, nalatigheden, fouten en/of de kwaliteit van het geleverde werk van derden, die door Van Hilst bij de uitvoering van de overeenkomst zijn ingeschakeld, ook niet indien die schade mede is veroorzaakt door opzet of daarmee gelijk te stellen grove onzorgvuldigheid van de derde partij.
4. Indien en voor zover ondanks het bepaalde in voornoemde leden op Van Hilst enige aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever in welke hoedanigheid en/of uit welken hoofde dan ook mocht blijken te rusten, is deze aansprakelijkheid beperkt tot maximaal het factuurbedrag (exclusief omzetbelasting), dat aan opdrachtgever in rekening is gebracht voor de geleverde materialen/verrichte werkzaamheden waarin de oorzaak van de schade is gelegen met een maximum van € 2.500,=. Het voorgaande lijdt uitzondering in geval van opzet of daarmee gelijk te stellen grove onzorgvuldigheid van Van Hilst. Een reeks van samenhangende schadegevallen/gebeurtenissen geldt hierbij als één schadegeval/gebeurtenis.
5. Voor zover in een voorkomend geval nog niet aan opdrachtgever is gefactureerd dient in voornoemde tekst voor "factuurbedrag" te worden gelezen de overeengekomen vaste prijs of het gangbare tarief dat aan de opdrachtgever in rekening zou worden gebracht voor de verrichte werkzaamheden, waarin de oorzaak van de schade is gelegen.
6. De opdrachtgever vrijwaart Van Hilst voor alle aanspraken van derden, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen de huurders, ter zake van schade in verband met de door Van Hilst uitgevoerde overeenkomsten, tenzij rechtens vast komt te staan dat deze aanspraken een gevolg zijn van opzet of daarmee gelijk te stellen grove onzorgvuldigheid van Van Hilst en de opdrachtgever bovendien aan toont dat hem ter zake geen enkel verwijt treft.