

DIENST DOMEINEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN DOMEINEN 2008

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
huurder:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de huurovereenkomst heeft aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
huurovereenkomst:	de overeenkomst, waarbij de Staat zich verbindt aan de huurder tegen voldoening van een huurprijs een ongebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en waarin wordt verwezen naar deze algemene voorwaarden.;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in een wijzigingsovereenkomst;
gehuurde:	de gehuurde, ongebouwde onroerende zaak;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
publiekrechtelijke vergunning:	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar in de huurovereenkomst wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de huurovereenkomst omschreven doel, van gelijke strekking is.

Artikel 2 Betalingen

1. De huurder is verplicht de huurprijs te betalen op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de huurovereenkomst aangeduide vervalddag(en).
 2. De huurder is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de huurovereenkomst
- AV 2008/5

is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de huurprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

3. Indien de huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van 12% per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum, met een minimum van twaalf euro (€ 12,-).
4. Betalingen ter zake van de huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
5. De huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

Artikel 3 Herziening van de huurprijs

1. De huurprijs wordt telkens na verloop van drie jaren op verzoek van de Staat of de huurder herzien, indien het bedrag van de huurprijs niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van het gehuurde.
Bij de herziening blijven de voor rekening van de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen en de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van het gehuurde buiten beschouwing. Het tijdstip waarop voor de eerste maal herziening mogelijk is, wordt in de huurovereenkomst vermeld.
2. De partij die herziening van de huurprijs wenst, is verplicht dit ten minste drie maanden voor het einde van de in lid 1 bedoelde periode bij aangetekende brief aan de andere partij te kennen te geven. De vaststelling van de nieuwe huurprijs geschiedt zo veel mogelijk in onderling overleg.
3. Indien partijen één maand voor het verstrijken van de in lid 1 bedoelde periode niet hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben bereikt over de herziening van de huurprijs, zal de nieuwe huurprijs bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.

Artikel 4 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door de huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door partijen vastgelegd in een

als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen ondertekend opnamerapport, welk opnamerapport deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

2. Indien er bij aanvang van de huurovereenkomst geen opnamerapport is opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die de huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken.
3. Indien de Staat, wegens een andere reden dan verzuim van de huurder, het gehuurde eerst na de datum van ingang van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking stelt, is de huurder tot aan de dag waarop het gehuurde alsnog ter beschikking wordt gesteld, geen huur verschuldigd. In het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde blijven de overeengekomen ingangs- en einddatum en de huurprijsindexeringsdatum ongewijzigd. De Staat is niet aansprakelijk voor de uit de niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten. De niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet-tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door de ernstige nalatigheid of grove schuld van de Staat en bovendien van de huurder in redelijkheid niet kan worden verlangd de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.
4. Indien op het gehuurde beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door de huurder worden gerespecteerd. De Staat heeft de huurder hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen.. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
5. De vermelding in de huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden.
De huurder heeft mitsdien geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op ontbinding, vernietiging, wijziging van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid. Een afwijking in vorenbedoelde zin levert geen gebrek in de zin van de wet op.
6. De Staat is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele gebreken die het gehuurde blijkt te hebben en die de Staat op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op de Staat rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het aangaan van de

huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De huurder heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de huurprijs en/of schadevergoeding.

Artikel 5 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. De huurder is verplicht het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) zelf, daadwerkelijk, geheel en als een goed huurder te gebruiken overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden, te onderhouden en te herstellen dat het deze bestemming kan dienen. De Staat is niet tot onderhoud of herstel van het gehuurde verplicht, tenzij het gaat om herstel van gebreken die de Staat bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.
2. Het is de huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Staat aan het gehuurde een andere van lid 1 afwijkende bestemming te geven.
3. De huurder dient ervoor zorg te dragen dat geen hinder of overlast ontstaat voor de huurders en/of gebruikers van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen.
4. Het gehuurde mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder voor reclamadoeleinden en/of voor propaganda voor welk doel dan ook worden gebruikt.
Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door hem in of op het gehuurde uitgeoefende bedrijf overeenkomstig de in de huurovereenkomst vermelde bestemming.
5. De huurder is verplicht het gehuurde terstond na terbeschikkingstelling op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor toezicht op het gehuurde.
6. De huurder moet gedogen dat om, op, in of boven het gehuurde werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd, die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt.
Indien het genot van het gehuurde tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de huurder aanspraak op een vergoeding of een evenredige vermindering van de huurprijs. De vergoeding of de vermindering van de huurprijs wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg.
Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de vergoeding of de vermindering van de huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.
7. De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat uit het gehuurde grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren van staatseigendom dan wel te storten op staatseigendom.

Hij is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding. Indien de huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.

8. De in lid 7 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij de Regionale directie Domeinen Zuid te Breda van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De huurder verbindt zich tot stipte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij, zonder daartoe gerechtigd te zijn, onttrokken bodemspecie behoudt of aan derden afstaat, verbeurt hij de in artikel 23 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de bodemspecie een vergoeding te betalen, die gelijk is aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de betaling van hetgeen de huurder uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.

Artikel 6 Veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat niet toegestaan om veranderingen en/of toevoegingen (waaronder mede begrepen opstellen) in, aan of op het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door de Staat ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd.
2. Alle door de huurder, al dan niet met toestemming van de Staat, aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
3. De huurder dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de ter zake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, alsmede erop te zien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.
4. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door de huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van de huurder. De artikelen 7:206 tot en met 208 BW zijn niet van toepassing op de door de huurder in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Eventuele met deze veranderingen en/of toevoegingen verband houdende omstandigheden, die direct dan wel indirect het gevolg hebben dat het gehuurde, of delen daarvan, aan de huurder niet het genot kunnen verschaffen die deze bij het aangaan van deze overeenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van de wet aangemerkt.

5. Hetgeen de huurder in, aan of op het gehuurde voor zijn rekening en risico zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal hij, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking, dan wel anderszins van de Staat te kunnen vorderen, bij het einde van de huur ongedaan maken en het gehuurde in de staat brengen waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders indien de Staat bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd. De Staat kan garantie of andere zekerheid voor de nakoming van de ongedaanmakingsverplichting verlangen.
6. De huurder is verplicht na vanwege de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn al hetgeen in strijd met het bepaalde in dit artikel is uitgevoerd te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien de huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechtelijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 7 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen

1. De huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor het beoogde gebruik van het gehuurde, benodigde vergunningen en/of ontheffingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zou kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of enige andere actie tegen de Staat. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning als in dit artikel bedoeld, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Indien op, aan of in het gehuurde in verband met lid 1 veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijk zijn, is de huurder ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen en/of toevoegingen voor rekening van huurder zijn. Het aanbrengen van de in dit lid genoemde veranderingen en/of toevoegingen, zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen de Staat. Het aanbrengen van bedoelde veranderingen en/of toevoegingen is geen gebrek in de zin van de wet. Artikel 6 is van overeenkomstige toepassing.
3. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de eventueel door de huurder aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen is voor rekening van de huurder. De huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
4. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met het gebruik door de huurder van het gehuurde, dient de huurder een passende verzekering af te sluiten.

Artikel 8 Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het gehuurde en de daarop eventueel aan te brengen opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van de huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van de huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
Dit betekent dat onder meer voor rekening van de huurder komen:
 - a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - b. overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, (waterschaps)lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - c. de milieubeschermingsheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing;
2. Indien en zodra de Staat ten gevolge van het feit dat de huurder op of in het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting wordt en/of waterschapslasten aangeslagen dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
3. Indien en zodra de voor rekening van de huurder komende lasten, rechten of belastingen bij de Staat worden geïnd, is de huurder verplicht deze op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
4. Alle boetes, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder of van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden, verschuldigd, komen ten laste van de huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de Staat komen. De huurder vrijwaart de Staat tegen boetes, vergoedingen en dergelijke, die de Staat ter zake worden opgelegd.

Artikel 9 Informatieplicht schade; maatregelen

De huurder is verplicht de Staat onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde. Hij is voorts verplicht naar vermogen onverwijld alle passende en proportionele maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.

Artikel 10 Aansprakelijkheid schade

1. De huurder is jegens de Staat aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming

van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade - behoudens brandschade - wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden.

2. De huurder is aansprakelijk voor schade - behoudens brandschade - die met en/of door het gehuurde aan de Staat en/of aan derden mocht worden toegebracht, tenzij de huurder bewijst dat deze schade niet in verband staat met diens activiteiten in of op het gehuurde en/of niet het gevolg is van personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is. De huurder vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.
3. Voor brandschade aan het gehuurde en/of brandschade die met en/of door het gehuurde aan de Staat en/of aan derden wordt toegebracht is de huurder niet aansprakelijk, tenzij de Staat bewijst dat de brand door schuld van de huurder en/of personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.
4. De Staat is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of de zaken van de huurder of van derden – en de huurder heeft ter zake geen recht op huurprijzvermindering – door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van de stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Staat ten aanzien van de Staat van het gehuurde dan wel de schade het gevolg is van gebreken die de Staat bij het aangaan van de huurovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen. De huurder vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.

Artikel 11 Verbod van onderhuur en overdracht huur

De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat:

- a. het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren, te verpachten of op enige wijze in gebruik of genot af te staan;
- b. de huurovereenkomst of de rechten daaruit geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen, of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 12 Toestemming

1. De huurder is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de Staat is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door de Staat verlangde gegevens over te leggen. De Staat is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.
2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van de huurder om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de huurder niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Staat niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 13 Mededelingsplicht

1. Indien de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de Staat. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de huurder een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de Staat.

Artikel 14 Einde huur

De huurovereenkomst eindigt door:

- a. wederzijds goedvinden;
- b. opzegging door een van de partijen overeenkomstig artikel 4 leden 2 en 3 van de huurovereenkomst;
- c. tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 15;
- d. voor zover van toepassing, op dezelfde dag als waarop de publiekrechtelijke vergunning eindigt, anders dan door intrekking op verzoek van de huurder;
- e. rechterlijke uitspraak.

Artikel 15 Tussentijdse opzegging

1. De Staat heeft de bevoegdheid de huurovereenkomst tussentijds bij

deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen voor het geheel of voor zodanig gedeelte van het gehuurde als hij verkiest, indien:

- a. de huurder in verzuim is de huurprijs te betalen;
 - b. de huurder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de andere verplichtingen;
 - c. faillissement van de huurder of te zijnen aanzien surséance van betaling is aangevraagd;
 - d. de huurder een natuurlijk persoon betreft in het geval dat de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard en de huurder een verplichting niet nakomt, die is ontstaan na de uitspraak tot toepassing van de schuldsaneringsregeling;
 - e. de huurder is overleden, dan wel, indien de huurder een rechtspersoon is, het besluit tot ontbinding of liquidatie heeft genomen, of in feite in staat van liquidatie verkeert;
 - f. naar het oordeel van de Staat enig publiek belang dit vordert.
2. De beëindiging geschiedt tegen zodanig tijdstip als de Staat verkiest, behoudens dat in het geval als bedoeld in lid 1 sub f een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden in acht wordt genomen.
3. Na opzegging door de Staat voor een gedeelte van het gehuurde is de huurder bevoegd tot tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst bij aangetekende brief voor het overblijvende gedeelte, indien voortzetting van de huurovereenkomst van dit gedeelte in verband met de verminderde bruikbaarheid voor het in de huurovereenkomst omschreven doel redelijkerwijze niet van hem kan worden verlangd.
Deze opzegging kan met inachtneming van een termijn van één maand geschieden tegen een tijdstip uiterlijk vallende een jaar na de gedeeltelijke beëindiging door de Staat.

Artikel 16 Schadevergoeding en vermindering huurprijs bij tussentijdse beëindiging

1. Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ingevolge het in artikel 15 lid 1 sub a tot en met e bepaalde, dan wel ingeval van het eindigen van de publiekrechtelijke vergunning op verzoek van huurder, heeft de huurder geen recht op schadevergoeding.
2. Bij tussentijdse beëindiging ingevolge artikel 15 lid 1 sub a en b is de huurprijs over het lopende huurjaar ten volle verschuldigd; in de overige gevallen tot de datum van tussentijdse beëindiging. Het eventueel door de huurder teveel betaalde wordt op eerste verzoek van de huurder door de Staat terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de desbetreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens dertig kalenderdagen.
3. Na gedeeltelijke beëindiging van de huurovereenkomst zal de huurprijs voor het

rusterende gedeelte naar billijkheid door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en bij gebreke daarvan door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.

Artikel 17 Oplevering

1. De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat opleveren in de staat zoals die bij de aanvang van de huurovereenkomst in het opnamerapport is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
2. De huurder is bij het einde van de huurovereenkomst verplicht tot ongedaanmaking van de eventueel aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van de Staat te kunnen vorderen, tenzij de huurder en de Staat schriftelijk anders zijn overeengekomen op basis van de door de Staat ingevolge artikel 6 lid 1 verleende toestemming.
3. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen procesverbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgesteld, dan wordt het gehuurde door de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat opgeleverd in de staat die de Staat mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop deze huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, behoudens normale slijtage en veroudering.
4. Partijen zullen gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren, en schriftelijk overeenkomen op welke wijze en op welke termijn de bij die inspectie eventueel geconstateerd opleveringsgebreken, voorzover die voor rekening van de huurder zijn, voor rekening van de huurder zullen worden verholpen.
5. Indien één der partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.
6. De huurder is gehouden de door hem op basis van een inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen één maand of nadere, tussen partijen overeengekomen, termijn ten genoegen van de Staat uit te (laten) voeren. Indien de huurder nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is de Staat gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van de huurder uit te laten voeren zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, een en ander onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding te vorderen.
7. Alle zaken waarvan de huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, worden

geacht door hem aan de Staat om niet te zijn afgestaan. De huurder machtigt bij deze de Staat om deze zaken op kosten van de huurder te laten verwijderen, te laten opslaan of te laten vernietigen.

8. Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst is de huurder aan de Staat een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd de aanspraak van de Staat op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 18 Uitsluiting stilzwijgende verlenging

Indien de huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, zal in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW geen nieuwe huurovereenkomst ontstaan.

Artikel 19 Plaatsopneming en bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de huurder het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen. Zij geven de huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
4. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de Staat heeft indien de huurder de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen, is de huurder verplicht het gehuurde naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 20 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De huurder is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.

2. Indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Staat hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de Staat worden gemaakt, komen ten laste van de huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen of te ontbinden.

Artikel 21 Tekortkoming in de nakoming

Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 22 Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de huurder of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.
2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig Aanbeveling I van het Rapport Voorwerk II-Buitengerechtelijke Kosten (november 2000) van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 241 Rv de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 23 Boete

Onverminderd het recht van de Staat om nakoming, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen of de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt de huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in artikel 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 17 en 20 een boete van twintig euro (€ 20,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 24 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer (natuurlijke of rechts-) personen samen huurder zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat de erfgenamen en rechtsverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 25 Deskundigen

1. De partij die wenst over te gaan tot aanwijzing van deskundigen, brengt de andere partij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om te kiezen voor een beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere partij. Men wordt geacht te hebben ingestemd met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel indien men de termijn van een maand ongebruikt laat voorbijgaan.
2. Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen veertien dagen nadat de in lid 1 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving de andere partij heeft bereikt of de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn ongebruikt is verstreken. Een deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Indien één der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen veertien dagen in gebreke blijft, dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen veertien dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige, respectievelijk de derde deskundige, op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen.
3. De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
4. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag.
5. De deskundigen brengen hun advies uit binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
6. De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door partijen ieder voor de

helpt gedragen. In het geval als bedoeld in artikel 3 lid 3, komen zij ten laste van de partij die de herziening heeft verzocht indien de verhoging of de verlaging van de huurprijs minder dan tien procent van de laatst geldende huurprijs bedraagt.

Artikel 26 Mededelingen; woonplaats

1. Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de Staat moeten, voor zover niet anders wordt bepaald, worden gedaan bij aangetekende brief door en aan hem die de Staat met betrekking tot de huurovereenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest de huurder woonplaats aan het in de huurovereenkomst vermelde adres en kiest de Staat woonplaats ten kantore van degene die de Staat met betrekking tot de huurovereenkomst vertegenwoordigt.
3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage.
4. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in woonplaats en ten minste veertien dagen vóór effectueering van deze wijziging.

Artikel 27 Algemene voorwaarden huurder

Eventuele algemene voorwaarden van de huurder zijn slechts van toepassing indien en voorzover daarnaar in de huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt verwezen.

Artikel 28 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 2008.