

DIENST DOMEINEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN GEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN DOMEINEN 2008 VOOR WOONRUIMTE

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
huurder:	de natuurlijke perso(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 gebouwde onroerende zaak (woonruimte) 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 woonruimte;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;

Artikel 2 Betalingen

1. De huurder is verplicht de huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor (nuts)voorzieningen 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 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, te compenseren, te korten of af te trekken 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 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur aan de huurder opgeleverd en door de huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. 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. Mocht er bij aanvang van de huur sprake zijn van een gebrek, dan wordt dit in het opnamerapport vermeld. Een dergelijk gebrek zal door de Staat binnen redelijke termijn worden verholpen. Indien de Staat zulks nalaat, is de Staat slechts in verzuim nadat de huurder de Staat in gebreke heeft gesteld.
2. De Staat zal het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan de huurder ter beschikking stellen. Indien de Staat buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is de Staat daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop de Staat het gehuurde aan de huurder ter beschikking stelt, tenzij de huurder voordien schriftelijk aan de Staat heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer de Staat het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is de Staat slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.
3. 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.
4. 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. Huurder kan daaraan geen recht ontlenen op ontbinding of beëindiging.

Artikel 4 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. De huurder is verplicht het gehuurde 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 en overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 te onderhouden dat het deze bestemming kan dienen.
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.
5. 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, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
6. 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.
7. De in lid 6 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 strikte 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 14 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 5 Veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is de huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te

brengen, die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door de Staat ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd.

2. Het is de huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat veranderingen en/of toevoegingen in, op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en de tuin aan te brengen, reclame-aanduidingen, (schotel)antennes en zendmasten daaronder begrepen.
3. Ten aanzien van de door de Staat te verlenen toestemming geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:215 BW. Daarbij is in ieder geval sprake van een zwaarwichtig bezwaar van de Staat, indien de veranderingen en/of toevoegingen:
 - niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - de verhuurbaarheid van naastliggende woningen en andere percelen aantasten;
 - een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - overlast en hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - redelijkerwijs schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde;
 - de aard van het gehuurde wijzigen;
 - in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
4. Alle door de huurder, al dan niet met toestemming van de Staat aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
5. 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 toe te zien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.
6. 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 kan verschaffen dat deze bij het aangaan van deze overeenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van de wet aangemerkt.
7. De Staat zal bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming kenbaar maken of de

verandering en/of toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. De Staat kan garantie of andere zekerheid voor de nakoming van de ongedaanmakingsverplichting verlangen.

8. 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 6 Verzekeringen

1. De huurder is gehouden tot het afsluiten van – en tot het instandhouden van – een passende inboedelverzekering en een passende verzekering ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met het gebruik door de huurder van het gehuurde. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door de huurder afgesloten verzekering dient de huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden
2. 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.

Artikel 7 Informatieplicht bij schade; maatregelen

1. 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, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten, regen, storm, vorst en sneeuw.
2. Indien maatregelen als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden getroffen, is de huurder verplicht de Staat hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen.
3. Uitsluitend de redelijke kosten van de in lid 1 bedoelde maatregelen zijn, voor zover deze kosten tot het verhuurdersonderhoud als bepaald in artikel 18 behoren, voor rekening van de Staat.

Artikel 8 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 Staat is niet aansprakelijk voor derving van huurgenot, die de huurder en/of zijn huisgeno(o)t(en) lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan de huurder en/of zijn huisgeno(o)t(en) als gevolg van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan de Staat is toe te rekenen of indien de schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van deze huurovereenkomst aanwezig was en dat de Staat dat gebrek toen kende of had behoren te kennen. De huurder vrijwaart de Staat voor aanspraken van derden ter zake.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor schade van de huurder of voor schade toegebracht aan de persoon of de zaken van de huurder of diens huisgeno(o)t(en) door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest of andere calamiteiten.

Artikel 9 Verbod van onderhuur en overdracht huur

1. De huurder is niet bevoegd het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren of op enige wijze in gebruik of genot af te staan.
2. Indien de Staat redenen heeft om aan te nemen dat de huurder het gehuurde zonder toestemming van de Staat geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is de huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht (personalia)onderzoek van de Staat. Het is, zonedig, aan de huurder om te bewijzen dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden.

Artikel 10 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 en de door de huurder met toestemming van de Staat in, op of aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ter zake waarvan partijen geen verplichting tot

ongedaanmaking zijn overeengekomen.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 en de vergoeding voor (nuts)voorzieningen, onverminderd de aanspraak van de Staat op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 11 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 aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen of te ontbinden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:231 BW.

Artikel 12 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 13 Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de huurder of de Staat tekortkomt in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid, van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, 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 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 14 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 de artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16 en 18 een boete van twintig euro (€ 20,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 15 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer 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 16 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. Bij het aangaan van deze huurovereenkomst dient de huurder aan de Staat te melden of hij gehuwd is, dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. De huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan de Staat opgeven. Indien de huurder na het aangaan van deze huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan de Staat melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

Artikel 17 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 18 Onderhoud

1. De huurder is verplicht voor zijn rekening de kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:217 BW, uit te voeren. Onder kleine herstellingen vallen onder andere:
 - a. de herstellingen die bij normaal gebruik door een huurder nu en dan moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf aan het gehuurde kunnen en mogen worden uitgevoerd, die geen specialistische kennis vereisen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd, die kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van de huurder;
 - b. alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij het Besluit kleine herstellingen (Stbl. 2003, 168);
 - c. alle herstellingen van schade, welke door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder, van personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, is ontstaan;
 - d. alle werkzaamheden aan veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder aan het gehuurde zijn aangebracht.
2. De Staat is verplicht het gehuurde in goede staat te houden en alle daartoe noodzakelijke herstel-, onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren, voorzover deze niet op grond van de wet en het bepaalde in lid 1 door de huurder moeten worden verricht, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de Staat zijn te vergen.
3. De huurder is verplicht bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel- en/of vernieuwingswerkzaamheden alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften stipt en nauwkeurig na te leven.
4. De huurder is verplicht tot nakoming van alle verplichtingen, die de wet, verordeningen of het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen, met uitzondering van de betaling van zakelijke lasten en belastingen.

Artikel 19 Plaatsopneming; 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. Zij geven de huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

4. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in het eerste lid 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 Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het gehuurde en de daarop aanwezige 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. belastingen, precariorechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - b. 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 het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting en/of waterschapslasten wordt 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 boeten, 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 goedgevinden 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 21 Mededelingen; woonplaats

1. Buitengerechtigde 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 effectuering van deze wijziging.

Artikel 22 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene huurvoorwaarden gebouwde onroerende zaken Domeinen 2008 voor woonruimte.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Utrecht op 7 december 2007 onder nummer 7/2008.