

DIENST DOMEINEN

ALGEMENE ERFPACHTSVOORWAARDEN BENZINESTATIONS LANGS RIJKSWEGEN 2005

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
Wet:	Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen;
erfpacht:	het zakelijk recht als bedoeld in artikel 3, lid 7, van de Wet, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de erfpachtszaak te houden en te gebruiken;
erfpachter:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht heeft aangegaan, en zijn/hun rechtverkrijgende(n);
akte:	de notariële akte van vestiging van de erfpacht, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de akte of in een akte van wijziging van de erfpacht;
erfpachtszaak: opstallen:	het/de in erfpacht uitgegeven perceel/percelen; gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de erfpachtszaak zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
publiekrechtelijke vergunning:	de vergunning als bedoeld in artikel 3 van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of een daarvoor in de plaats getreden wettelijke regeling;
benzinestation:	de inrichting met als hoofdfunctie de verkoop van motorbrandstoffen, dat de erfpachter op de erfpachtszaak mag behouden en exploiteren overeenkomstig de publiekrechtelijke vergunning.
voorzieningenbeleid:	het Beleid dat geldt voor voorzieningen op verzorgingsplaatsen langs rijkswegen, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 22 maart 2004, nummer 56.

Artikel 2 Betalingen

1. De erfpachter is verplicht de canon te betalen op de in de akte aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de akte aangeduide vervaldag(en). De canon wordt vastgesteld op basis van de vergoedingssystematiek, zoals die is vastgesteld in de akte.

2. De erfpachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de canon aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van twaalf procent 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 (€ 12,00).
4. Betalingen ter zake van de erfpacht 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 erfpachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft.

Artikel 3. Aanvaarding

1. De erfpachter kent de erfpachtszaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin zij zich bevindt ten tijde van de aanvang van de erfpacht, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen uit welke hoofde dan ook, doch vrij van hypotheken en beslagen.
2. De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van de erfpachtszaak is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat zij hieraan hoeft te beantwoorden. De erfpachter heeft geen aanspraak op vermindering van de canon of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de erfpachtszaak na de vestiging van de erfpacht blijkt te hebben en die de Staat op het moment van de vestiging daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
4. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft. Hij heeft evenwel recht op een naar billijkheid te bepalen vermindering of gehele dan wel gedeeltelijke teruggave van de canon, indien het benzinestation schade lijdt doordat zij tijdelijk niet of aanzienlijk minder goed bereikbaar is ten gevolge van door de Staat ondernomen werkzaamheden aan de rijksweg. De vermindering of de teruggave van de canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vermindering of de teruggave van de canon, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.

Artikel 4 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. De erfpachter is verplicht de erfpachtszaak en de opstallen te gebruiken overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming en overeenkomstig het voorzieningenbeleid van

Rijkswaterstaat deze in zodanige staat te houden en te onderhouden dat de bestemming kan worden gediend.

2. a. De erfpachter mag eerst gebouwen, bestratingen (met inbegrip van de aanvoerweg, alsmede een even groot gedeelte van de afvoerweg), verlichtingsinstallaties, leidingen en andere werken aanbrengen op de erfpachtszaak nadat de hiervoor bij de Minister van Verkeer en Waterstaat, door tussenkomst van de door hem aan te wijzen ambtenaar, in te dienen plannen door of namens deze Minister en de Minister van Financiën zijn goedgekeurd.
Op deze plannen moeten alle aan te brengen opstallen met hun maten, afmetingen en - indien van toepassing- verlichtingssterkten voorkomen.
 - b. Van de door of namens de Ministers van Verkeer en Waterstaat en van Financiën goedgekeurde plannen mag zonder hun machtiging niet worden afgeweken.
 - c. Het bepaalde onder letters a en b is van overeenkomstige toepassing op uitbreiding of wijziging van de opstallen of een onderdeel ervan, voor zover een en ander aan de buitenzijde ervan zichtbaar is.
 - d. Met de uitvoering van de werkzaamheden of de uitbreiding, wijziging of opruiming van de opstallen mag niet worden begonnen voordat de plannen door of namens de Ministers van Verkeer en Waterstaat en van Financiën schriftelijk zijn goedgekeurd.
 - e. De erfpachter is verplicht na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning of toestemming aangebrachte opstallen te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen.
 - f. De erfpachter is bevoegd naar eigen keuze en inzicht beplantingen aan te brengen op de erfpachtszaak. De Minister van Verkeer en Waterstaat kan evenwel in het belang van de bescherming en het veilig en doelmatig gebruik, daaronder begrepen de verkeersveiligheid, van de erfpachtszaak en de opstallen vorderen dat aangebrachte beplantingen worden verwijderd of gewijzigd. De erfpachter is verplicht hieraan terstond gehoor te geven.
3. De erfpachter moet de door de Staat nodig geoordeelde uitwegen en overwegen gedogen. Hij heeft in verband hiermee aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vergoeding. De vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.
 4. De erfpachter moet gedogen dat om, op, in of boven de erfpachtszaak werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van de erfpachtszaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de erfpachter aanspraak op een vergoeding of op vermindering van de canon. De vergoeding of de vermindering van de canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding of de vermindering van de canon, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.

5. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de erfpachtszaak en de opstallen. Zij geven de erfpachter bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
6. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat uit de erfpachtszaak grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren. Hij is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding.
Indien de erfpachter in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
7. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat bodemspecie te onttrekken aan of te storten op staatseigendom. De toestemming moet worden gevraagd door indiening van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De erfpachter 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 14, letter b, 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 erfpachter uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.

Artikel 5 Overdracht, verdeling, splitsing, inbreng, uitoefening erfpacht; kwalitatieve verplichtingen; kettingbeding

1. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpacht in haar geheel of gedeeltelijk te vervreemden, verdelen of te splitsen door overdracht of verdeling van de erfpacht op een gedeelte van de erfpachtszaak.
2. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpacht in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon.
3. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat beperkte rechten te vestigen op de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen, met uitzondering van het recht van hypotheek.
4. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de zeggenschap als bedoeld in artikel 26 van de Mededingingswet over het door hem te exploiteren motorbrandstofverkooppunt te wijzigen.
5. De erfpachter is verplicht bij het vragen van toestemming het ontwerp van de notariële akte of de overeenkomst met betrekking tot de in het eerste tot en met vijfde lid bedoelde rechtshandelingen over te leggen en de Staat, indien de toestemming wordt verleend, een afschrift van de notariële akte of de overeenkomst toe te sturen binnen een maand na het verlijden of aangaan. Dit laatste geldt eveneens in het geval van een executoriale verkoop door de hypotheekhouder overeenkomstig artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

6. De toestemming als bedoeld in de vorige leden van dit artikel wordt in ieder geval geweigerd bij het vestigen van een zakelijk recht of het verlenen van een persoonlijk recht, waarvan de looptijd eindigt na de datum waarop de erfpacht eindigt. Voorts wordt die toestemming geweigerd indien, naar het oordeel van de Staat, het geven van toestemming onverenigbaar is met het mededingingsbeleid dat ten behoeve van de uitgifte van benzinstations is ontwikkeld.
7. De in de voorwaarden en de akte omschreven verplichtingen van partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen worden in de akte gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek en gaan daarmee over op hen die de erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen. Zij die van de erfpachter een recht tot gebruik van de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen verkrijgen, zijn mede aan deze verplichtingen gebonden.
8. De in het achtste lid bedoelde verplichtingen verkrijgen derdenwerking door inschrijving in de openbare registers van een van een afschrift van de akte.
9. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Staat de in de voorwaarden omschreven verplichtingen om te doen bij overdracht van de erfpacht en bij verlening daarop van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe erfpachter of zakelijk of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de Staat op te leggen en aan te nemen.
10. Het bepaalde in het achtste tot en met tiende lid geldt slechts voor zover de verplichtingen niet van rechtswege door de overdracht van de erfpacht of de vestiging van het beperkte recht overgaan op de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde.

Artikel 6 Einde erfpacht

1. De erfpacht eindigt door:
 - a. het verstrijken van de in de akte aangegeven termijn, behoudens het bepaalde in artikel 3, lid 4, van de Wet;
 - b. opzegging door de Staat als bedoeld in artikel 7.
 - c. opzegging door de Staat om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
 - d. het eindigen van de publiekrechtelijke vergunning anders dan door intrekking op verzoek van de erfpachter, ongeacht de in de akte aangegeven termijn.
2. Bij beëindiging van de erfpacht op de wijze, zoals onder lid 1, sub a bedoeld, ontvangt de erfpachter de restwaarde van de opstallen, zoals bepaald in artikel 10, lid 2 tot en met 5.

Artikel 7 Opzegging wegens verzuim van de erfpachter

1. De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen of afstand van doen van de erfpacht.
2. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

3. Opzegging als in het vorige lid bedoeld geschiedt, met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden, bij exploit, dat binnen acht dagen wordt betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht staan ingeschreven in de openbare registers.
4. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in het tweede lid, vergoedt de Staat aan de erfpachter de waarde die de erfpacht dan heeft.
5. De in het vierde lid bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.
6. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter, daaronder begrepen de kosten. De vergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 8 Opzegging om redenen van algemeen belang

1. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte als hij verkiest om redenen van algemeen belang. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 88 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in het eerste lid, heeft de erfpachter recht op schadevergoeding.
3. De in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter.
4. De omvang van de in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt bepaald op het bedrag dat de Staat aan de erfpachter zou moeten betalen, indien de erfpacht per de dag waarop het recht op grond van het bepaalde in het eerste lid eindigt, zou zijn onteigend, met dien verstande dat in het geval van opzegging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing bij de bepaling van de schadevergoeding voor het verlies van het gebruik van de erfpachtszaak naar redelijkheid en billijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing. Bij de bepaling van de schadevergoeding wordt geen rekening gehouden met het beding omtrent opzegbaarheid van de erfpacht als bedoeld in het eerste lid.
5. Indien de door de erfpachter op de erfpachtszaak aangebrachte opstallen zijn geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, bedraagt de schadevergoeding in afwijking van het bepaalde in het vierde lid ten hoogste het niet afgeschreven gedeelte van de investering, daarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, waarbij wordt uitgegaan van de voor de investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of gebruikelijke afschrijvingsmethode.
6. De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte opstallen en beplantingen wordt niet vergoed noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op

de erfpachtszaak of in de opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij de Staat daarvoor toestemming heeft verleend.

7. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 9 Betaling canon bij opzegging

1. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 7, is de canon over lopende erfpachtsjaar voor het volledige bedrag verschuldigd.
2. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 8, eerste lid, zijn over het lopende erfpachtsjaar zoveel twaalfde delen van de canon verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken, mits op dat tijdstip de erfpachtszaak overeenkomstig het bepaalde in artikel 10, eerste lid, is opgeleverd. Indien de opzegging betrekking heeft op een gedeelte van de erfpachtszaak, wordt de jaarlijkse canon naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de canon over het lopende erfpachtsjaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.
3. Indien de canon is vooruitbetaald, wordt teruggegeven hetgeen met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid blijkt teveel te zijn betaald.

Artikel 10 Oplevering en vergoeding

1. De erfpachter is bij het einde van de erfpacht verplicht de erfpachtszaak in behoorlijke toestand ten genoegen van de Staat op te leveren, met handhaving, voor zover de Staat dit wenst, van de opstallen en de beplantingen. Hij is verplicht de opstallen en beplantingen waarvan de Staat geen handhaving wenst, weg te nemen. Indien hij in gebreke blijft, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de canon verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht. De erfpachter dient de benodigde medewerking te verlenen die redelijkerwijs van hem verwacht mag worden met het oog op een continuering van de exploitatie van het benzinstation.
2. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter overeenkomstig artikel 4 van de Wet, recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstallen die door hemzelf met schriftelijke toestemming van de Staat zijn aangebracht of van zijn rechtsvoorganger en/of de Staat tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Voor de vaststelling van de waarde van de nog aanwezige opstallen als bedoeld in de vorige volzin, zal worden uitgegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde als bedoeld in artikel 17, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken en uitgewerkt in artikel 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.
3. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien het recht van erfpacht is geëindigd door opzegging ingevolge artikel 87, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk AV 2005/18

Wetboek, met dien verstande dat het vorenstaande het bepaalde in het tweede lid van dit wetsartikel omtrent vergoeding van de waarde van het recht van erfpacht onverlet laat. De Staat geeft van zijn voornemen tot opzegging, op een door hem te stellen termijn van zes maanden, bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst kennis aan de erfpachter en/of curator, bewindvoerder, hypotheekhouder of beslaglegger.

4. De waarde als hiervoor bedoeld, wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld. Indien zij hierover geen overeenstemming bereiken, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19.
5. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter, daaronder begrepen de kosten. De vergoeding wordt niet betaald zolang de zaak waaronder begrepen de opstallen, niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 11 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De erfpachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de erfpachter 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 erfpacht 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 erfpachter. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de erfpacht op te zeggen.

Artikel 12 Tekortkoming in de nakoming

1. Indien de erfpachter tekortschiet in de nakoming van een uit de erfpacht voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2, 4, 5, 10, 11, 15, lid 3, 16 en 17 geldt in ieder geval, evenals overtreding van de overige verplichtingen uit hoofde van de erfpacht, als een in ernstige mate tekortschieten als bedoeld in artikel 87 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 13 Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de erfpachter of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de erfpacht 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 het incassotarief zoals dat door de Nederlandse Orde van Advocaten is vastgesteld, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 57, zesde lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 14 Boeten

Onverminderd het recht van de Staat nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen of de erfpacht op te zeggen, verbeurt de erfpachter zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel:

- a. voor iedere overtreding van het bepaalde in artikel 5 een boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon, met een minimum van vierhonderd vijftig euro (€ 450,00).
- b. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 4, 10, 11, 15 lid 3, 16 en 17 een boete van eenduizend euro (€ 1000,00) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 15 Aansprakelijkheid

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen als deelgenoten toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen.
2. Na overdracht of toebedeling van de erfpacht op de gehele erfpachtszaak of op een gedeelte ervan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
3. De erfpachter 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 de zaak. De erfpachter is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan de zaak.
4. De erfpachter is aansprakelijk voor schade - van welke aard ook - aan de zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van een uit de akte of uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De erfpachter is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op de zaak bevinden.

Artikel 16 Mededelingsplicht; onverdeeldheid

1. Indien de erfpachter overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de Staat.
Tevens zijn zij verplicht hierbij mee te delen, onder overlegging van een notariële verklaring, op wie de erfpacht is overgegaan.
2. Indien de erfpacht na echtscheiding in een ontbonden gemeenschap van goederen of na beëindiging van een geregistreerd partnerschap in een ontbonden geregistreerd partnerschap is gevallen, is degene aan wie de erfpacht is toegedeeld verplicht hiervan binnen één maand daarna mededeling te doen aan de Staat onder overlegging van een afschrift of uittreksel van de akte van verdeling.
3. Indien de erfpachter een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de Staat.
4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien ten aanzien een rechtspersoon een afsplitsing wordt aangebracht in de zin van titel 7, afdeling 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Iedere deelgenoot ten aanzien van de erfpacht is gehouden om er aan mee te werken dat de onverdeeldheid binnen drie jaar na het ontstaan daarvan is verdeeld.

Artikel 17 Verzekeringen

De erfpachter heeft bij eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op de zaak aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij de Staat hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

Artikel 18 Toestemming

1. De erfpachter 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 erfpachter om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de erfpachter 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 erfpachter niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 19 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. De deskundigen worden door partijen aangewezen in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, worden de deskundigen op verzoek van de meest gereede partij benoemd door de kantonrechter binnen wiens ressort de erfpachtszaak of het grootste gedeelte ervan 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 van de door hen uitgebrachte adviezen als het vast te stellen bedrag.
 5. 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 helft gedragen..

Artikel 20 Zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot de erfpachtszaak en de opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan, ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 21 Kosten; belastingen

1. De kosten van de akte, die van het aan de Staat uit te reiken afschrift, die op haar uitvoering vallende en die van de eventuele kadastrale uitmeting van de erfpachtszaak, alsmede de eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting komen ten laste van de erfpachter.
2. De kosten van een akte van wijziging van de erfpacht, die van de uit te reiken afschriften en die op haar uitvoering vallende komen ten laste van de partij die de wijziging wenste.

Artikel 22 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 erfpacht vertegenwoordigt.
2. Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de notaris bij wie de akte is opgemaakt.
3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage

Artikel 23 Toepasselijk recht

Op de erfpacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 24 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene erfpachtsvoorwaarden benzinestations langs Rijkswegen 2005.

Ingeschreven bij de openbare registers gehouden door het Kadaster op 1 april 2010 om 12.00 uur onder deel 58103 nummer 82.
Gedeponeerd bij de Rechtbank Utrecht op 1 december 2005 onder nummer 346/2005

AV 2005/18