

## Algemene voorwaarden

Inzake overeenkomsten voor de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van kabels en/of leidingen met bijbehoren.

### Begripsbepalingen

#### Artikel 1

In deze Algemene Voorwaarden inzake overeenkomsten voor de vestiging van een opstalrecht betreffende aanleg en instandhouding van kabels en/of leidingen met bijbehoren, hierna te noemen 'A.V.L.', wordt verstaan onder:

**Het opstalrecht:** Een recht van Opstal als bedoeld in artikel 101 e.v., boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

**De grond:** Het/de in de overeenkomst genoemd kadastraal perceel/genoemde kadastrale percelen waarop het opstalrecht wordt of is gevestigd.

**De eigenaar:** De zakelijk gerechtigde(n) tot de grond waarop het opstalrecht wordt of is gevestigd.

**De grondgebruiker:** Degene(n) die krachtens een persoonlijk recht gebruik maakt/maken van de grond.

**De leidingbeheerder:** Brabant Water N.V..

**Het werk:** De op en/of in de grond gelegde of aan te leggen kabel(s) en/of leidingen met bijbehoren.

**Bijbehoren:** Eén of meer door de leidingbeheerder noodzakelijk geachte en bij het werk behorende zaken.

**Het tracé:** De met de eigenaar en/of de grondgebruiker overeengekomen ligging van het op en/of in de grond aangelegde of aan te leggen werk.

**De overeenkomst:** De door de leidingbeheerder met de eigenaar en/of de grondgebruiker te sluiten overeenkomst(en) betreffende de aanleg en instandhouding van het werk.

### Het opstalrecht

#### Artikel 2

- 1 Het opstalrecht omvat, naast hetgeen in de navolgende artikelen bepaald is, al hetgeen verband houdt met het aanbrengen, gebruiken, vervangen, instandhouden, inspecteren, verwijderen van het werk en met het ter vervanging verleggen van het werk binnen de strook grond die nader zal worden omschreven in de te sluiten overeenkomst. De leidingbeheerder en de door hem aan te wijzen derden hebben daartoe met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen toegang tot de grond. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal de leidingbeheerder in overleg met de eigenaar en/of de grondgebruiker bepalen op welke wijze zulks zal geschieden en op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van het daarvoor vereiste gedeelte van de grond. De voor de uitvoering van de vereiste werkzaamheden hinderlijke belemmeringen mogen door de leidingbeheerder tijdelijk worden weggenomen.
- 2 De leidingbeheerder zal met de werkzaamheden pas aanvangen, indien hiervan op een - naar de omstandigheden - gepaste wijze kennis is gegeven aan de eigenaar en/of de grondgebruiker. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven.
- 3 Een tekening waarop het tracé is vastgelegd, zal zo spoedig mogelijk aan de eigenaar en aan de ten tijde van het sluiten van de overeenkomst zittende grondgebruiker ter hand worden gesteld.
- 4 De eigenaar zal toekomstige grondgebruikers van de inhoud van zijn overeenkomst met de leidingbeheerder, deze A.V.L., alsmede van de ligging van het tracé kennis stellen.

#### Artikel 3

- 1 Bij de uitoefening van het opstalrecht zal de leidingbeheerder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en/of de grondgebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken.
- 2 De leidingbeheerder is gehouden bij de in het kader van dit opstalrecht uit te voeren werkzaamheden de grond, voor zover de omstandigheden dit redelijkerwijs toelaten, zoveel mogelijk weer in de vorige toestand te brengen. Bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnische wijze gebeuren.

#### Artikel 4

De eigenaar en/of de grondgebruiker zullen zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:

- a Het werk of onderdelen daarvan gevaar zouden kunnen lopen.
- b Het transport door middel van het werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad of waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen.
- c Inbreuk op het opstalrecht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

#### Artikel 5

- 1 De eigenaar en/of de grondgebruiker zullen zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder binnen de strook grond als bedoeld in artikel 2, lid 1:
  - a) Geen opstellen, zoals gebouwen, werken - waaronder mede begrepen het aanbrengen van gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau - alsmede opslagplaatsen, diepwortelende bomen en beplantingen, aanbrengen of uitbreiden, goederen - waaronder begrepen afvalstoffen - opslaan, noch ontgravingen plegen en voorwerpen in de grond drijven.
  - b) Geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengen. De eigenaar en/of de grondgebruiker zullen ook aan derden geen toestemming tot één of meer van de in dit lid bedoelde handelingen verlenen, zonder dat die derden daartoe schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder hebben ontvangen.
- 2 De leidingbeheerder zal aan zijn toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van zijn opstalrecht.
- 3 In afwijking van lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 4 kunnen de eigenaar en/of de grondgebruiker in geval van uitvoering van drainagewerkzaamheden volstaan met een schriftelijke melding daarvan aan de leidingbeheerder uiterlijk tien dagen voordat met de uitvoering van genoemde werkzaamheden wordt aangevangen.
- 4 Indien tengevolge van werkzaamheden, die worden uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar en/of de grondgebruiker, schade aan het werk ontstaat, zal de leidingbeheerder de eigenaar en/of de grondgebruiker hiervoor niet aansprakelijk stellen, tenzij hem opzet of grove schuld kan worden verweten.

#### Artikel 6

- 1 Indien de eigenaar en/of de grondgebruiker in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 4 en 5, heeft de leidingbeheerder het recht, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, is die maatregelen te nemen welke nodig zijn om hetgeen in strijd met genoemde verplichtingen is verricht ongedaan te maken, voor zover dit

naar het oordeel van de leidingbeheerder om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid van het werk noodzakelijk is.

- 2 De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de nalatige partij worden gedragen, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten.

#### Artikel 7

Binnen het kader van het opstalrecht vrijwaart de leidingbeheerder de eigenaar tegen aanspraken wegens storing in het genot van de rechtmatige grondgebruiker met wie de leidingbeheerder tevens een overeenkomst is aangegaan, terwijl de eigenaar de leidingbeheerder vrijwaart tegen aanspraken van derden welke afbreuk kunnen doen aan de rechten van de leidingbeheerder, voor zover de eigenaar redelijkerwijs kennis kon dragen van deze aanspraken.

#### Artikel 8

De eigenaar en/of de grondgebruiker zullen in de periode, liggende tussen de datum waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het opstalrecht:

- a) Geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van de aan de leidingbeheerder verleende rechten kunnen belemmeren.
- b) In geval van vervreemding of bezwaring van de strook grond als bedoeld in artikel 2, lid 1, of van een gedeelte daarvan, zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen opstalrecht en hun wederpartij de verplichting op te leggen dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens vestiging van het opstalrecht; dit laatste indien en voor zover ter zake reeds aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.

#### Artikel 9

- 1 De leidingbeheerder en de grondeigenaar bepalen dat het opstalrecht altijd durend is en dat het recht eindigt indien de leidingbeheerder schriftelijk aan de eigenaar meedeelt dat hij daarvan afstand doet. De leidingbeheerder verplicht zich hierbij de afstand van het opstalrecht alsdan in de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in te schrijven. De eigenaar geeft bij deze aan de leidingbeheerder onherroepelijk volmacht met de macht van substitutie om mede namens hem deze inschrijving tot stand te brengen.
- 2 De leidingbeheerder is bevoegd het opstalrecht aan een derde over te dragen; de leidingbeheerder zal de eigenaar daarvan in kennis stellen.
- 3 Bij beëindiging van het opstalrecht zullen partijen met elkander overleggen of het werk volledig of gedeeltelijk wordt verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten. In het laatste geval zal het werk of het door de leidingbeheerder ter plaatse te laten gedeelte om niet eigendom van de grondeigenaar worden. Indien de eigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat het werk of een gedeelte van het werk wordt verwijderd, zal de leidingbeheerder hieraan voldoen, tenzij de leidingbeheerder er de voorkeur aan geeft een schadevergoeding toe te kennen.

### Schadevergoeding

#### Artikel 10

- 1 De leidingbeheerder verplicht zich tot vergoeding van alle aan de eigenaar en/of de grondgebruiker toegebrachte schade die het gevolg is van de door of vanwege de leidingbeheerder in het kader

van dit opstalrecht uitgevoerde werkzaamheden en van de door breuk of lekkage van het werk toegebrachte schade, voor zover het ontstaan van deze schade aan de leidingbeheerder kan worden toegerekend dan wel op de grond van artikel 6.174 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico komt; een en ander voor zover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voor zover de schade niet een gevolg is van opzet of grove schuld van de eigenaar en/of grondgebruiker bij tekortkoming in de nakoming van artikel 5 en/of bij toepassing door de leidingbeheerder van artikel 6.

- 2 Indien schade mocht ontstaan, welke niet volgens de bepalingen van de overeenkomst en voorgaande bepalingen van deze A.V.L. is vergoed, omdat deze ten tijde van de vaststelling van de alsdan uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien en/of worden bepaald, zal de leidingbeheerder, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek, deze schade alsnog vergoeden aan degene die ten tijde van de vestiging van het opstalrecht eigenaar of grondgebruiker was of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel, indien en voor zover:
  - a) de eigenaar en/of de grondgebruiker in redelijkheid alles gedaan hebben om de schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaken terstond aan de leidingbeheerder schriftelijk hebben medegedeeld.
  - b) de eigenaar en/of de grondgebruiker het schriftelijk verzoek ertoe bij de leidingbeheerder hebben ingediend binnen een jaar nadat hij redelijkerwijze van de schade heeft kunnen kennismaken. De op grond van dit lid te vergoeden schade, voortvloeiende uit een en dezelfde oorzaak, zal met betrekking tot hetzelfde perceel grond in slechts éénmaal zijn verschuldigd, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.
- 3 Met de in het tweede lid van dit artikel genoemde rechtsopvolgers onder algemene titel worden voor de toepassing van dit lid gelijkgesteld:
  - a) degenen die hebben verkregen krachtens een akte van toedeling gebaseerd op de Landinrichtingswet;
  - b) degenen die hebben verkregen krachtens bijzondere titel in de vorm van eigendomsoverdracht aan bloed- of aanverwanten tot in de tweede graad.
- 4 Schade als in dit artikel bedoeld, die naar het oordeel van de leidingbeheerder ten laste van derden behoort te komen, wordt door de leidingbeheerder slechts vergoed tegen gelijktijdige cessie van de eventuele rechten van de benadeelde op schadevergoeding door die derden.

#### Artikel 11

Met betrekking tot betalingen, welke in het kader van dit opstalrecht geschieden, zal de leidingbeheerder ingeval van mede-eigendom of medegebruik onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede-eigenaren respectievelijk aan één der medegebruikers.

### Geschillen

#### Artikel 12

- 1 Indien er tussen partijen in het kader van dit opstalrecht omtrent enigerlei schade en/of schadevergoeding, dan wel omtrent de keuze van het al dan niet geheel of gedeeltelijk verwijderen van het werk als bedoeld in artikel 9 van deze A.V.L., een verschil van mening mocht ontstaan dat niet in der minne kan worden opgelost, dan zal, onverminderd het overigens bepaalde in Boek IV van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zo'n geschil met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door een door partijen gezamenlijk te

benoemen scheidsman. Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.

- 2 Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen dertig dagen na de in het eerste lid van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen, dan zal het geschil met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door drie scheidslieden, waarvan partijen elk één van deze twee gezamenlijk de derde, die tevens als voorzitter fungeert, zullen benoemen.
- 3 Indien niet binnen 45 dagen na de in het eerste lid van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kan worden gekomen omtrent de benoeming van de scheidslieden, op de wijze als in het tweede lid van dit artikel omschreven, dan zal de President van de Rechtbank van het Arrondissement waarin de leidingbeheerder zijn zetel heeft, de ontbrekende scheidsman/-lieden benoemen zulks op verzoek van de meest gereede partij.
- 4 Partijen verklaren afstand te doen van het recht van hoger beroep van de door genoemde President te wijzen beslissing, indien deze de gevraagde benoeming inhoudt.
- 5 De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen en oordelen als goede mannen naar billijkheid. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun schriftelijke einduitspraak. De kosten van het geding, die van de scheidsman/-lieden daaronder begrepen, zullen ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij komen, dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, op andere wijze door de scheidsman/-lieden over de partijen worden verdeeld. De vergoeding van de scheidsman/-lieden wordt door deze(n) vastgesteld overeenkomstig de hiervoor gebruikelijke normen.

#### Artikel 13

De leidingbeheerder is gerechtigd om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst op of in de grond al het nodige verrichten voor het tot stand brengen van het in artikel 1 van de met de eigenaar gesloten overeenkomst omschreven werk. De eigenaar c.q. grondgebruiker zal geen gebruik maken van zijn eventuele rechten op hetgeen door de leidingbeheerder ter plaatse mocht worden of is gebouwd of aangebracht.