

# Groninger Civilistenblad

Energy & Law

Nr. 2 / Maart 2017

G C B



## Bijdragen

*Mr. Anouk Bisseling*

*Mr. Laurens Koolhof*

*Mr. Dirk van den Berg*

## Interviews

*Dr. Edwin Woerdman*

*Mr. Lisette Baljon*

*Mr. Maarten Kole*

## Column

*Prof. dr. Marcel Brus*



## Negen vragen uit de praktijk van (niet) geregistreerde netten

Bij het thema Energy & Law zullen velen in eerste instantie denken aan onderwerpen als duurzaamheid of emissierechtenhandel, zoals eerder behandeld in deze uitgave. Wat meer alledaags, maar niet minder essentieel, is de vraag van hoe energie komt waar er vraag naar is. Dat gebeurt via netwerken; die vormen de energie infrastructuur van ons land. Vrijwel alle energie die dagelijks gebruikt wordt komt uit een net in de vorm van elektriciteitskabels, gaspijpleidingen, olijepijpleidingen, etc. Dat maakt ze een onderwerp van belang. In het onderstaande beantwoordt Anouk Bisseling, notaris (toegevoegd) bij Dirkszwaiger Advocaten & Notarissen, negen vragen uit de praktijk over netwerken die zien op onder meer eigendom, overdracht en registratie van netwerken.

*Mr. A. Bisseling*

### 1. Wat valt er onder een net?

Volgens artikel 5:20 lid 2 BW bestaat een net uit kabels of leidingen die bestemd zijn voor de transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie die in, op of boven grond van anderen is of wordt aangelegd.

Onder netten in de zin van artikel 5:20 lid 2 BW worden uitdrukkelijk niet verstaan netten voor personen- of stuksvervoer, zoals wegen- en spoornetten. Voorbeelden die wel onder de omschrijving vallen zijn gasnetten en elektriciteitsnetten. Ook een rioolnet en een telecomnet vallen onder de reikwijdte van artikel 5:20 lid 2 BW.

Onder de omschrijving van een net vallen niet alleen openbare netwerken (zoals telecommunicatienetwerken in de zin van de Telecommunicatiewet), maar ook niet-openbare netwerken, zoals private leidingen op industrieterreinen of vakantieparken. Er is enige discussie geweest over het feit of een lege mantelbuis ook onder de definitie van een net valt, maar men neemt inmiddels aan dat een lege mantelbuis een net kan zijn.

De wettelijke omschrijving van een net zegt niets over de omvang van het net. Het is daarom van belang dat in de notariële akte van registratie nauwkeurig wordt omschreven wat tot het net behoort en waar het net begint en eindigt. Deze (technische) omschrijving kan eventueel aangevuld worden met foto's en/of tekeningen.

### 2. Wat is een netwerktekening?

Indien een net wordt geregistreerd dient een netwerktekening aan de akte te worden gehecht. Op de netwerktekening is het net afgebeeld op de kadastrale kaart.

Het Kadaster kan een netwerktekening vervaardigen, daarvoor dient de neteigenaar een digitaal vectorbestand van de hartlijn van het net aan te leveren. Het is ook mogelijk dat de neteigenaar zelf een netwerktekening vervaardigt, waarna het Kadaster zal controleren of de netwerktekening aan de gestelde eisen voldoet. Het Kadaster heeft een handleiding voor het vervaardigen en controleren van de netwerktekening opgesteld.

De netwerktekening dient binnen zes maanden vanaf de datum van afgifte bij het Kadaster in depot genomen te worden. Dit in verband met de actualiteit van de kadastrale ondergrond. Na in depot name kan de netwerktekening nog twee jaar gekoppeld worden aan een akte. Aangezien de netwerktekening een beperkte geldigheid heeft, adviseren wij om de netwerktekening pas op te vragen nadat alle gegevens voor de netwerkregistratie compleet zijn.

### 3. Is voor iedereen zichtbaar waar mijn net ligt?

De notariële akte van registratie vermeldt de kadastrale aanduiding van het net. Deze aanduiding bestaat, evenals bij andere onroerende zaken zoals een perceel grond, uit een drietal kenmerken: de kadastrale gemeente, de sectie (die bij netwerkregistraties bestaat uit een letter die het "soort"

netwerk aangeeft, zoals de "e" van elektriciteit en de "g" van gas) en een volgnummer. Bij een netwerkaanduiding is de kadastrale gemeente altijd "netwerken Utrecht" en kan uit de kadastrale netwerkaanduiding dus niet achterhaald worden waar het net ligt. Dit is een bewuste keuze, omdat netten regelmatig (veel) meer kadastrale gemeenten doorkruisen. In de akte hoeven de kadastrale percelen waar(in) het net is gelegen, niet te worden opgenomen. Wel dient aan de akte een netwerktekening te worden gehecht en ingeschreven te worden in de daartoe bestemde openbare registers. Op de netwerktekening is het net afgebeeld op een kadastrale kaart. De netwerktekening is digitaal beschikbaar en kan tot perceelniveau worden ingezoomd. Op die manier is de ligging van het net te achterhalen. De ligging van het net wordt niet aangetekend op de percelen waarin (-op of -boven) het net is gelegen.

Als een net is geregistreerd bij het Kadaster, betekent dit niet dat er ook is voldaan aan de WION (Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, ook wel grondroerdersregeling genoemd). Op grond van de WION is iedereen die machinale graafwerkzaamheden gaat (laten) verrichten, wettelijk verplicht dit te melden bij het Kadaster (voorheen ook wel KLIC-melding genoemd). Kabel- en leidingbeheerders moeten al hun (ondergrondse) kabels en leidingen binnen vastgestelde nauwkeurigheid digitaal beschikbaar hebben en aanbieden als het Kadaster daarom vraagt. Het doel van het verstrekken van kabel- en leidinginformatie is graafschade te voorkomen. Het Kadaster bewaart de gegevens die zij ontvangt in verband met de graafmelding niet, zij heeft de ligging van de netten ook niet in haar eigen systeem opgeslagen, maar vraagt deze op bij de kabel- en leidingbeheerders op het moment dat het Kadaster een graafmelding binnen krijgt. De registratie van netwerken staat hier volledig los van.

### 4. Moet ik mijn net registreren bij het Kadaster om de eigendom te verkrijgen?

Nee, inschrijving is geen constitutief vereiste om de eigendom van een net te verkrijgen. De bevoegd aanlegger van een net (of diens rechtsopvolger) is, op grond van artikel 5:20 lid 2 BW, eigenaar van het net. De aanleg van een net kan (maar hoeft dus niet) ingeschreven worden op grond van artikel 3:17 BW. Inschrijving vindt plaats via een notariële akte, waaraan een netwerktekening wordt gehecht waarop de ligging van het net is weergegeven. Een niet ingeschreven net kan echter niet worden overgedragen of bezwaard (met bijvoorbeeld hypotheek).

### 5. Ik kan (van een klein deel van het net) niet aantonen dat ik bevoegd aanlegger ben. Kan ik het net nu niet registreren en/of overdragen?

De wet bepaalt dat de bevoegd aanlegger van een net eigenaar is van dat net. De aanleg van het net kan worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, waarna het net ook kan worden overgedragen. De notaris die opdracht heeft gekregen tot registratie controleert of de opdrachtgever de aanlegger van het net is en of hij daartoe bevoegd was. De controle vindt in principe op perceelniveau



plaats. Toch kan de notaris overgaan tot registratie van een net als de opdrachtgever niet van alle percelen waar(in) het net is gelegen kan aantonen dat hij bevoegd aanlegger is. In de Kadasterwet is namelijk bepaald dat het de notaris genoegzaam moet zijn gebleken dat het net bevoegd is aangelegd. Dit geeft de notaris enige speelruimte. Wanneer het de notaris genoegzaam is gebleken, is niet wettelijk vastgelegd. Dit is ter beoordeling van de notaris. Algemeen aangenomen is dat voor het overgrote deel de opdrachtgever het bevoegd aanleggerschap aan dient te tonen. Voor een ondergeschikt deel kan dit achterwege blijven. Dit deel wordt als bestanddeel van het net aangemerkt en behoort derhalve ook tot de eigendom van de bevoegd aanlegger.

Indien het bevoegd aanleggerschap niet aangetoond kan worden, is het in bepaalde gevallen toch mogelijk om de aanleg van het net te doen inschrijven in de openbare registers. Het gaat daarbij om netten die zijn aangelegd vóór 1 februari 2007 (de peildatum). Artikel 155a Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk dat degene die zich op 1 februari 2007 als eigenaar gedroeg, bevoegd is de aanleg van een net te doen inschrijven en dat net (na verloop van een bepaalde periode) als eigenaar over te dragen en te bezwaren. Van deze inschrijving moet melding gemaakt worden in de Staatscourant en een landelijk dagblad. Wordt binnen een jaar na deze publicaties het net (of een recht daarop) niet opgeëist door een derde, dan wordt verondersteld dat degene die het net heeft geregistreerd ook eigenaar is van het net (ook als later blijkt dat het net niet bevoegd is aangelegd door deze partij).

## 6. Kan een ander mijn net registreren?

Op grond van artikel 5:20 lid 2 juncto 3:17 BW kan de bevoegd aanlegger de aanleg van een net inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers (ook wel registratie genoemd). De registratie vindt plaats door inschrijving van een notariële akte, waarin de notaris verklaart dat het hem genoegzaam is gebleken dat het in te schrijven feit (de aanleg van een net door de bevoegd aanlegger) heeft plaatsgevonden. De notaris controleert of degene die het net wil registreren de bevoegd aanlegger is. Dit betekent dat de notaris in principe per perceel moet controleren of de grondeigenaar (ten tijde van de aanleg van het net) toestemming heeft gegeven voor de aanleg. De notaris hoeft echter geen 100 procent zekerheid te hebben, het moet hem "genoegzaam" zijn gebleken dat degene die wil registreren bevoegd aanlegger is. Er zit dus een risico in dat een partij aan de haal gaat met een net van een ander doordat hij de notaris ervan kan overtuigen dat hij de bevoegd aanlegger is van het net. Daarbij komt dat op grond van artikel 3:24 BW de sanctie op het niet inschrijven is dat het niet-ingeschreven feit (de aanleg van een net) niet tegen derden kan worden ingeroepen. Ons advies is dan ook om de aanleg van een net altijd te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Hiermee is voor iedereen kenbaar dat u eigenaar bent van het net.

Indien een net is aangelegd vóór 1 februari 2007 geldt nog een andere regeling, namelijk artikel 155a Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Deze overgangsregeling bepaalt dat degene die zich op 1 februari 2007 als eigenaar van een net gedroeg, de aanleg van een net kan doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers. Voor netten die zijn aangelegd voor deze datum hoeft derhalve niet aangetoond te worden dat degene die wil registreren bevoegd aanlegger was. Het is voldoende dat degene die wil registreren kan aantonen dat hij zich op 1 februari 2007 als eigenaar gedroeg. De notaris hoeft dan ook niet op perceelniveau een controle uit te voeren. Het moge duidelijk zijn dat het aantonen van "je als eigenaar gedragen" eenvoudiger is dan aantonen dat je "bevoegd aanlegger" bent. Het risico dat een derde een net van een ander registreert is dan ook groter. Om dit risico te

beperken heeft de wetgever bepaald dat de registratie gepubliceerd dient te worden in de Staatscourant en in een landelijk dagblad. Een jaar na publicatie vervalt de bevoegdheid van een derde om het net of een recht daarop op te eisen (de derde behoudt wel een recht op schadevergoeding). Wilt u derhalve voorkomen dat een derde uw net registreert, dan kunt u er voor kiezen om de Staatscourant in de gaten te houden. Een andere mogelijkheid is om de aanleg van een net te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers, zodat voor iedereen kenbaar is dat u eigenaar bent van het net. Hierdoor loopt u ook niet het risico dat een derde de aanleg van uw net doet inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers en daarmee de eigendom (na verloop van tijd) verkrijgt.

## 7. Hoef ik geen opstalrecht meer te vestigen?

Artikel 5:20 lid 2 BW bepaalt wie de eigenaar is van een net: de bevoegd aanlegger (of diens rechtsopvolger). Om de eigendom van een net te verkrijgen hoeft derhalve geen opstalrecht gevestigd te worden. Toch worden er nog regelmatig opstalrechten gevestigd. Dit is onder meer, omdat artikel 5:20 lid 2 BW verder niets over de rechtsverhouding tussen de grondeigenaar en de neteigenaar bepaalt. Er zullen dus nog steeds afspraken gemaakt moeten worden over bijvoorbeeld de toegang en bereikbaarheid van het net. Dit kan overigens ook op andere manieren geregeld worden, bijvoorbeeld door de vestiging van een erfdiensbaarheid. Ook het vestigen van een kwalitatieve verplichting is een optie.

Een andere reden waarom er nog opstalrechten gevestigd worden, is omdat via artikel 5:20 lid 2 BW alleen de eigendom geregeld is van kabels en leidingen. Een sectorale wet geeft vaak een bredere definitie van een net. De Elektriciteitswet bepaalt bijvoorbeeld dat tot een elektriciteitsnet behoren: verbindingen voor het transport van elektriciteit én de daarmee verbonden transformator-, schakel-, verdeel- en onderstations en andere hulpmiddelen (behoudens voor zover deze verbindingen en hulpmiddelen onderdeel uitmaken van een directe lijn of liggen binnen de installatie van een producent of van een afnemer). Zijn bepaalde onderdelen van een in een sectorale wet gedefinieerd net niet aan te

merken als bestanddeel, dan zal voor deze onderdelen een opstalrecht gevestigd moeten worden als de neteigenaar op percelen van anderen deze installaties in eigendom wil hebben.

Zijn er al opstalrechten gevestigd voor het net, dan kan daarmee bij de registratie van dat net de bevoegdheid tot aanleg wordt aangetoond. Wordt het net na de registratie overgedragen, dan adviseren wij de opstalrechten ook mee over te dragen.

De notaris hoeft echter geen 100 procent zekerheid te hebben, het moet hem "genoegzaam" zijn gebleken dat degene die wil registreren bevoegd aanlegger is. Er zit dus een risico in dat een partij aan de haal gaat met een net van een ander doordat hij de notaris ervan kan overtuigen dat hij de bevoegd aanlegger is van het net.

## 8. Ik ben voornemens een net te kopen. Wat nu?

Bent u voornemens om een net te kopen, dan zijn er twee situaties mogelijk: a. het net is reeds geregistreerd; b. het net is (nog) niet geregistreerd.

De bevoegd aanlegger is, als eigenaar van het net, bevoegd dit net te verkopen en over te dragen. Aangezien een net een onroerende zaak is, dient de overdracht middels een notariële akte en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers plaats te vinden. De (juridische) eigendom kan pas overgedragen worden als het net is geregistreerd. Is het net nog niet geregistreerd, dan dient dit derhalve vóór of uiterlijk ten tijde van de levering plaats te vinden (registratie en levering kan in één notariële akte). Komen partijen overeen dat het net niet wordt geregistreerd, dan verkrijgt de koper hoogstens de economische eigendom en blijft de juridische eigendom achter bij de verkoper.

Is het net reeds geregistreerd, dan kan de juridische levering vrij eenvoudig plaatsvinden. Het net heeft een eigen kadastrale aanduiding en kan, op gelijke wijze als bijvoorbeeld een woning, worden overgedragen.



Wel zal, in overleg met verkoper en koper, nog onderzoek gedaan moeten worden naar eventuele opstalrechten. Zijn voor het net (deels) opstalrechten gevestigd, dan adviseren wij dat deze opstalrechten ook aan de koper overgedragen worden. In de opstalvoorwaarden is namelijk vaak niet alleen de eigendomsverhouding geregeld, maar zijn er ook bepalingen opgenomen over het gebruik van de omliggende grond en de bereikbaarheid van het net. Deze verliezen voor de verkoper hun waarde als hij geen eigenaar meer is van het net, maar zijn voor de koper van groot belang.

Als het net op grond van artikel 155a Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek geregistreerd is, dan dient (door de notaris) gecontroleerd te worden of er inmiddels drie maanden na registratie en publicatie zijn verstreken. Is de driemaandstermijn nog niet verstreken, dan is het net nog niet overdraagbaar.

Als het net nog niet geregistreerd is, dient de verkoper de aanleg van het net te doen inschrijven bij het Kadaster. Afhankelijk van onder andere de grootte van het net kunnen de kosten voor de registratie flink oplopen. Leg daarom in de koopovereenkomst vast wie deze kosten draagt.

De aanleg van een net is geen belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting. De overdracht van een net is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub y van de wet op belastingen van rechtsverkeer.

## 9. Kan ik een deel van mijn net overdragen?

Ja, dat is mogelijk. Een net kan worden gesplitst in meerdere delen en daarna deels worden overgedragen. De parlementaire geschiedenis geeft aan dat de verkeersopvattingen bepalen waar de begrenzing van de deelnetten liggen, waarbij zowel gekeken moet worden naar technische als naar maatschappelijke aspecten. Technisch gezien moeten de deelnetten van elkaar afgescheiden kunnen worden en maatschappelijk gezien moet dit een kenbare afscheiding vormen. Een perceelgrens kan derhalve niet als begrenzing gelden. Er moet een fysiek afsluitingspunt aanwezig zijn. Soms kan de sectorale wetgeving, zoals de Elektriciteitswet en de Gaswet, invulling geven aan de begrenzing van een (deel)net. Anders dient dit te worden bepaald aan de hand van de verkeersopvattingen. Het moge duidelijk zijn dat het daarom van groot belang is om in de notariële akte nauwkeurig aan te geven wat de omvang is van het (deel) net en wat de verschillende begin- en eindpunten zijn. Dit kan door een duidelijke (technische) omschrijving, al dan niet vergezeld met foto's en/of tekeningen.

Bij de splitsing verdwijnt de oude kadastrale netwerkaanduiding en verkrijgen de deelnetten ieder een eigen kadastrale netwerkaanduiding. Ook dienen nieuwe netwerktekening gemaakt en in depot gegeven te worden.

## Over de auteur



Mr. Anouk Bisseling is sinds 2007 werkzaam op de afdeling Overheid en Vastgoed. In 2015 is zij toegevoegd notaris geworden. Anouk houdt zich bezig met verschillende facetten van het commerciële vastgoed, zoals de overdracht van bedrijfs onroerend goed en de vestiging van zakelijke rechten. Zij heeft zich gespecialiseerd op het gebied van energierecht, met

name in de registratie en overdracht van netwerken. Anouk is tevens lid van Junior Chamber International Arnhem en van Business Society Paleis het Loo.

### Opleidingen:

- Nederlands recht, Universiteit Utrecht (2005)
- Notarieel recht, Universiteit Utrecht (2007)
- Grotius Onroerend goed recht (2013)