

Gegrond verzet tegen ondergronds gebruik?

Aanleg leiding niet automatisch lijdensweg

Uit angst voor waardevermindering verzetten grondbezitters zich vaak tegen de aanleg van leidingen. Dat levert rechtszaken tussen grondeigenaren en leidingeigenaren op die voor vertragingen van werkzaamheden zorgen. De Nederlandse wetgeving biedt echter uitkomst voor leidingeigenaren.

Naar schatting ligt er in Nederland ruim 1,7 miljoen kilometer aan leidingen en kabels onder de grond. In veel gevallen zijn de eigenaar van de kabel of leiding en de eigenaar van de grond waarin deze ligt niet een en dezelfde. De eigenaar van de leiding heeft dan ook toestemming nodig van de grondbezitter voor het aanleggen van de leiding door diens grond. Het is voor de leidingeigenaar echter lang niet altijd eenvoudig om de toegang tot en het gebruik van de grond te realiseren. Onderhandelingen over het vestigen van een zakelijk recht kunnen lang duren. Het verzet van grondeigenaren tegen de aanleg en aanwezigheid van een leiding in, op of boven zijn grond lijkt eerder regel dan uitzondering. In veel gevallen vreest de grondeigenaar voor een beperking in het gebruik of waardevermindering. Maar het belang van de aanleg van de gewenste leiding als nutsvoorziening, de planning van het project en de geraamde kosten aan de zijde van de leidingeigenaar laten meestal niet toe dat verzet tegen de aanleg te lang duurt. Leidingeigenaren kunnen dan de kwestie laten escaleren tot een gerechtelijke procedure of toch maar vergaande en ongewenste concessies doen aan de grondeigenaren.

De Nederlandse wetgeving biedt mogelijkheden voor de leidingeigenaar. In een

tweetal artikelen worden een aantal mogelijkheden besproken die het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Belemmeringenwet privaatrecht (Bwp) bieden met betrekking tot de aanwezigheid en aanleg van ondergrondse leidingen in andermans grond.

Grond- en leidingeigendom in het Burgerlijk Wetboek

De grondeigenaar wordt in het BW in verregaande mate beschermd. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Een grondeigenaar mag daarom de leidingeigenaar weigeren om leidingen aan te leggen, ook als de grondeigenaar daardoor helemaal niet wordt gehinderd. Deze bevoegdheid mag echter niet worden misbruikt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer de grondeigenaar de gevraagde toestemming afhankelijk stelt van een buitenproportionele compensatie, een kwestie van geheel andere orde geregeld wil zien met de leidingeigenaar of wanneer sprake is van volstrekte willekeur. Volgens het BW is een grondeigenaar in beginsel óók eigenaar van de werken die duurzaam met deze grond zijn verenigd, ook al zijn deze werken door anderen aangelegd. Dat is echter meestal niet de bedoeling en bovendien voor de leidingeigenaar en grondeigenaar ook niet gewenst. Voor bijvoorbeeld persleidingen was in wet en jurisprudentie daardoor onduidelijkheid over de vraag wie hiervan eigenaar is. Het leidingtracé door een perceel is immers vaak slechts een bestanddeel van het gehele net welke

ook nog

is voorzien van allerhande (rand) apparatuur en aansluitingen. Een afvalwaterleidingnet kan talloze verschillende percelen (met verschillende grondeigenaren) doorkruisen. In 2007 is daarom in artikel 5:20 BW een bepaling toegevoegd die voor leidingeigenaren meer duidelijkheid biedt rondom leidingeigendom:

“In afwijking van lid 1 behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel diensrechtsovervolger.” Door dit wetsartikel blijft de leidingaanlegger dan eigenaar van een leidingnet ook al ligt deze in andermans grond.

Liggen is nog niet leggen

Hiermee heeft de leidingeigenaar echter niet zomaar recht op toegang tot andermans grond. Het wetsartikel stelt immers duidelijk dat hij bevoegd moet zijn de leiding in, op of boven andermans grond aan te leggen. Dat wil zeggen dat daarvoor nog steeds toestemming van de grondeigenaar nodig is. En de grondeigenaar mag deze toegang nog steeds weigeren. Hij zal daartoe kunnen aanvoeren dat hij ter hoogte van het leidingtracé niet (of slechts beperkt) zijn grond kan gebruiken (hij kan bijvoorbeeld op het leidingtracé niet bouwen). Vaak wordt ook het risico van schade aan eigendom genoemd (bijvoorbeeld een persleiding die ondergronds breekt en/of verzakt). De leidingeigenaar zal dan de grondeigenaar ervan moeten overtuigen dat hiervan geen sprake zal zijn. Onderzoek van het bestemmingsplan bijvoorbeeld kan bevestigen dat er ter hoogte van het leidingtracé helemaal niet gebouwd mag worden door de grondeigenaar. Bovendien kunnen tegenwoordig in veel gevallen met behulp van nieuwe technieken, zoals horizontaal gestuurde boortech-

nieken (HDD), leidingen sleufloos worden aangelegd zonder beschadiging of overlast en ook nog tot op grote diepte. Als de grondeigenaar desondanks blijft weigeren mee te werken dan is er mogelijk sprake van misbruik van eigendomsbevoegdheid. Maar het risico van een langdurige discussie tussen grondeigenaar en leidingeigenaar blijft hier op de loer liggen, afgezien van de vraag of het beroep op misbruik van grondeigendom voldoet aan de strenge eisen die daaraan worden gesteld.

Hoog en diep mag weer wel

Het BW komt in artikel 5:21 lid 2 de leidingeigenaar ook hierin tegemoet: “Het gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte is aan andere toegestaan, indien dit zo hoog boven of zo diep onder de oppervlakte plaats vindt, dat de eigenaar geen belang heeft zich daar tegen te verzetten.” In dit wetsartikel wordt geen duidelijke, meetbare hoogte- of dieptegrens genoemd waar het belang van de grondeigenaar eindigt. Daarmee staat nog niet vast hoe diep een riool- of persleiding dan moet worden aangelegd, wil een beroep op dit wetsartikel kunnen worden gedaan. Dit hangt onder andere af van de concrete feiten en omstandigheden van het geval zoals de aard of bestemming van de grond (is het landbouwgrond of bouwgrond, ligt het buiten of binnen de bebouwde kom en dergelijke). Ook de wijze, aard, omvang, diepte of hoogte van de daarin aan te leggen leiding zelf (betreft het een persleiding, een rioolleiding, een huisaansluiting of glasvezelnet, wordt een boorteknik gebruikt en dergelijke) kunnen een rol spelen. Daarnaast moet de leidingeigenaar stellen, en zonodig bewijzen, dat de grondeigenaar vanwege de hoogte of diepte van de leiding geen enkel belang heeft zich tegen de aanleg te verzetten. De grondeigenaar heeft in de jurisprudentie op grond van dit wetsartikel al enkele keren het onderspit moeten delven. Daarbij moest door de ander partij wel uitermate

veel bewijs worden geleverd in de vorm van technische onderzoeken, risicoanalyses, risicomangement, foto's, kaarten, tekeningen, uitleg van de aard en omvang van uitvoering van het werk om de rechter ervan te overtuigen dat de grondeigenaar inderdaad geen enkel belang had zich te verzetten. Opmerkelijk genoeg was in de onderzochte jurisprudentie geen enkel voorbeeld te vinden waarin dit wetsartikel was gebruikt bij de voorgenomen aanleg van een riool- of persleiding. Dit terwijl bij bijvoorbeeld de aanleg van rioleringsbuisleidingen met de grondeigenaren over zakelijk recht tot fors oplopende kosten en ernstige planningsproblemen kunnen leiden. Immers, vaak is het werk al gegund aan een aannemer maar is de toegang tot de percelen (zakelijk recht) nog niet helemaal geregeld. De onderhandelingen zullen daardoor steeds moeilijker worden voor de leidingeigenaren. Het wetsartikel biedt de leidingeigenaar echter kansen om medewerking aan het leggen van een leiding af te dwingen wanneer alle onderhandelingen hierover zijn vastgelopen of dreigen vast te lopen. Bijvoorbeeld door een gerechtelijke uitspraak (bijvoorbeeld in kort geding) hierover uit te lokken. Mits hij voldoende (technisch) bewijs heeft dat de grondeigenaar geen enkel belang heeft zich te verzetten, kan de leidingeigenaar overwegen om eerst schriftelijk bij de grondeigenaar de aanleg van een leiding door middel van horizontaal gestuurde boring aan te kondigen. Als de grondeigenaar dit wil voorkomen, dan kan hij een kort geding aanspannen waarin hij aan de rechter vraagt om de leidingeigenaar te verbieden de leiding zonder toestemming aan te leggen. Als de rechter deze vordering echter afwijst (en dus op basis van alle beschikbare informatie van mening is dat de grondeigenaar geen enkel belang heeft zich tegen de aanwezigheid van de leiding te verzetten) dan wordt daarmee een bres geslagen in het exclusieve recht van de

grondeigenaar. Let wel, een kort geding is in beginsel slechts een voorlopig rechterlijk oordeel over de zaak. Bij een eventuele bodemprocedure of in hoger beroep kan de rechter een geheel ander standpunt innemen. Bovendien zal de rechter overwegen of er niet een onomkeerbare situatie ontstaat. Als een leiding er eenmaal ligt dan wordt het lastig om later toch de verwijdering ervan te bevelen. De leidingeigenaar blijft ook aansprakelijk voor schade als gevolg van het aanleggen van de leiding en moet alle mogelijk voorzorgsmaatregelen en onderzoeken uitvoeren. Het is dan ook zaak om als leidingeigenaar uitermate goed beslagen ten ijs te komen en het kort geding vooral strategisch in te zetten. Het is verder goed denkbaar dat een dergelijk (dreigend) kort geding tot hervatting van besprekingen tussen grondeigenaar en leidingeigenaar leidt en partijen er alsnog uit weten te komen.

Conclusie

De medewerking van een grondeigenaar voor de aanleg van leidingen in, op of boven zijn of haar grond hoeft niet louter afhankelijk te zijn van het resultaat van onderhandelingen. Het BW biedt leidingeigenaren namelijk een aantal mogelijkheden waarmee het exclusieve eigendomsrecht van de grondeigenaar op zijn minst een deuk kan oplopen. De besproken wetsartikelen uit het BW zullen echter op zichzelf niet altijd voldoende zijn om snelle medewerking aan de aanleg van een riool- of persleiding af te dwingen. Het is dan ook zaak om op voorhand de juridische, financiële en technische mogelijkheden en knelpunten ruim van te voren te inventariseren en deze vervolgens strategisch in te zetten. Daarbij verdient het de voorkeur om deze wettelijke bepalingen op gepaste wijze in te zetten met als doel een onderhandelingsresultaat te bereiken dat door beide partijen wordt gedragen. ■

*) Auteurs zijn werkzaam bij PurpleBlue.