

Gemakzuchtige grondeigenaren versus onredelijke leidingcontracten

Grondeigenaren worden in toenemende mate geconfronteerd met overeenkomsten met onredelijke bedingen, gericht op het vestigen van altijd-durende opstalrechten ten behoeve van leidingen in of boven hun grond. De bestuursrechter stelt doorgaans weinig eisen aan de inspanningen van leidingleggers om minnelijk tot overeenstemming te komen, in het kader van de toetsing van een opgelegde gedoogplicht. De inhoud van overeenkomsten wordt bovendien slechts marginaal getoetst.

Auteur: Frans van Lynden

Die opstelling van de bestuursrechter leidt in toenemende mate tot overeenkomsten die niet evenwichtig zijn. Zolang grondeigenaren (of hun adviseurs) - nogal gemakzuchtig - bereid blijven de aan hun voorgelegde onredelijke overeenkomsten te ondertekenen zal dit niet veranderen. Daarom roep ik op vanaf nu te weigeren onredelijke overeenkomsten te tekenen.

In eerste instantie zal dat leiden tot een verdere toename van het aantal opgelegde gedoogplichten. In een situatie waarin het aantal opgelegde gedoogplichten het aantal afgesloten overeenkomsten gaat overstijgen zal de spreekwoordelijke wal het schip keren is mijn overtuiging. Helpt u mee?

Altijdurende karakter

Vrijwel altijd wensen leidingleggers altijdurende opstalrechten te vestigen terwijl op voorhand gesteld kan worden dat een nu noodzakelijk geachte inbreuk vrijwel nooit altijd zal voortduren. Denk bijvoorbeeld aan het landelijk gasnet, over de (versnelde) ontmanteling waarover nu volop wordt gespeculeerd. Omdat de Gasunie in het algemeen over altijdurende rechten beschikt, denkt Gasunie nu al na over heel ander gebruik van het netwerk. De noodzaak van dat

andere gebruik was vanzelfsprekend geen onderwerp van toetsing bij aanleg. Een altijdurende inbreuk op andermans eigendom zonder periodieke toetsing acht ik per definitie onredelijk.

Commerciële activiteiten

Relined BV is een 100 procent deelneming van TenneT die zich uitsluitend richt op commerciële data en telecomactiviteiten. Vrijwel geen grondeigenaar heeft er weet van dat door TenneT ook pure commerciële data- en telecomactiviteiten worden bedreven!

Het is zelfs zo dat TenneT hiervoor zelf - via dochtermaatschappij Relined BV - wel een periodieke retributie ontvangt, terwijl TenneT weigert een periodieke retributie te betalen aan grondeigenaren. Waterschap Rivierenland gaat energie winnen middels slibvergisting. Ten behoeve daarvan moeten rioolpersleidingen worden verlegd. Het waterschap acht het verantwoord om tientallen miljoenen te investeren omdat uiteindelijk voldoende besparingen worden gerealiseerd. De vraag dringt zich op in hoeverre deze besparingen worden gerealiseerd door het ingecalculerde 'gratis medegebruik' van andermans grond.

Ook is het de vraag of er sprake is van een watertaak of een commerciële nevenac-

tiviteit (opwekking van energie). In het verlengde daarvan ligt de vraag besloten of dergelijke investeringen als 'noodzakelijk' kunnen worden gekwalificeerd.

Het 'noodzaaks' criterium

De wettelijke grondslag van de verplichting een noodzakelijk werk van openbaar belang te gedogen, is te lezen in artikel 1 van de Belemmingenwet Privaatrecht (BP). Het ten deze relevante gedeelte van artikel 1 BP luidt als volgt:

"Wanneer ten behoeve van openbare werken:

- een werk noodig is, waarvoor duurzaam of tijdelijk gebruik moet worden gemaakt van onroerende zaken, kan ieder, die eenig recht heeft ten aanzien van die zaken, behoudens recht op schadevergoeding, worden verplicht te gedoogen, dat zoodanig werk wordt aangelegd en in stand gehouden, indien naar het oordeel van Onzen Minister van Waterstaat de belangen van de rechthebbenden redelijkerwijs onteigening niet vorderen en in het gebruik van de zaken niet meer belemmering wordt gebracht, dan redelijkerwijs voor den aanleg en de instandhouding van het werk noodig is."

TenneT legt met het oog op de toekomstige aanleg van glasvezelverbindingen te-

"Een altijdurende inbreuk op andermans eigendom zonder periodieke toetsing acht ik per definitie onredelijk"

Zolang grondeigenaren de aan hun voorgelegde overeenkomsten blijven ondertekenen, zullen de overeenkomsten onevenwichtig blijven. Foto: iStock

genwoordig standaard loze mantelpijpen mee. In alle redelijkheid kan niet gesteld worden dat er een noodzaak bestaat loze mantelbuizen aan te leggen. Derhalve is er mijns inziens geen wettelijke grondslag op grond waarvan een gedoogplicht (ook) kan zien op aanleg van loze mantelbuizen. In deze kennelijke wens is een grondslag gelegen een redelijke periodieke retributie te verlangen.

Periodieke retributie

De meeste leidingleggers zijn niet bereid tot betaling van een periodieke retributie. Als argument wordt gesteld dat zulks juridisch niet verplicht (lees: afdwingbaar) is en/of er worden administratieve bezwaren aangevoerd. Eerder lasen we al dat TenneT die argumenten in relatie tot Relined BV terzijde schoof. Waterschap Rivierenland bleek niet ontvankelijk voor mijn verzoek op basis van dezelfde argumentatie om een eenmalige afkoopsom voor alle toekomstige waterschapslasten in rekening te brengen.

De weigering om een periodieke retributie te betalen, staat op gespannen voet met de redelijkheid en billijkheid. Nu de wetgever heeft besloten de recent in rap tempo door overheden ingevoerde precariobelasting af te schaffen, liggen er kansen om zonder of met gematigde

lastenverhogingen een redelijke retributie voor het medegebruik in te voeren. Als alle grondeigenaren vanaf nu consequent weigeren overeenkomsten zonder periodieke retributie te tekenen, helpen we FPG en elkaar deze kans op te pakken!

Toekomstschade

Veelal wordt de weigering om een periodieke retributie te betalen ook gemotiveerd met een verwijzing naar het zogeheten toekomstschadebeding. Op grond van een dergelijk beding wordt beoogd ten tijde van de afsluiting van een zakelijk recht onvoorzienbare schade die zich in de toekomst voordoet te vergoeden. Nog los van discussies over de voorzienbaarheid is in alle mij bekende algemene voorwaarden opgenomen dat dit beding vervalt bij verkoop. De gedachte is dat een verkopende eigenaar waardevermindering na verkoop eenmalig kan claimen als kan worden aangetoond dat een lagere koopsom werd ontvangen vanwege de aanwezigheid van de leiding. Omdat daarvan meestal geen sprake is, is het effect dat de meeste toekomstschade, als deze zich voordoet, nooit wordt vergoed. Denk bijvoorbeeld aan zonneweides, die niet of alleen onder aanvullende (beperkende) voorwaarden kunnen worden

aangelegd als een zakelijk recht overeenkomst is afgesloten.

TenneT zelf liet het waarde-effect van hoogspanningsverbindingen onderzoeken door Wageningen UR. Uit dit rapport blijkt de aanwezigheid van hoogspanningsverbindingen niet te leiden tot noemenswaardige verschillen in de agrarische waarde van grond. Opvallend is dat uit het onderzoek blijkt dat in veel gevallen zelfs meer wordt betaald voor gronden met hoogspanningsverbindingen. Niet valt in te zien waarom iemand meer geld zou betalen voor grond met meer belemmeringen. Of zou er soms sprake zijn van gemakzuchtige (toekomstige) grondeigenaren, die zich onvoldoende bewust zijn van de mogelijke belemmeringen.

Een van de taken van FPG is om dit te vergroten. Met dit artikel heb ik beoogd hieraan een bescheiden bijdrage te leveren.

Ing. F.A. van Lynden is rentmeester

1. Zie het rapport waarde-effect van hoogspanningsverbindingen op agrarische grond in opdracht van TenneT uitgevoerd door Wageningen UR van 12 januari 2018.