

Recht op volledige schadevergoeding bij belemmering eigendomsrecht

Regelmatig wordt bij beschikking een gedoogplicht opgelegd op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht (BP). Dat gebeurt voor de aanleg van leidingen en voor bijbehorende werken die het grondgebruik sterk kunnen beperken. Als geen zakelijk recht overeenkomst tot stand komt, bepaalt de wet de rechtsverhouding tussen leidingbeheerder en eigenaar. De BP biedt de eigenaar aanspraak op volledige schadevergoeding.

Mr. Arjan van Delden, jurist bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau en lid van de FPG-werkgroep leidingen

De impact van het benodigde medegebruik door een partij zoals TenneT kan groot zijn. De rechter beoordeelt de vraag of het voor een werk van openbaar nut noodzakelijk is om de ondergrond te verwerven of zo nodig te onteigenen. De rechter berekent daarvoor het percentage van de met de gedoogplicht belemmerde ondergrond ten opzichte van de totale oppervlakte van het aaneengesloten eigendom. In de praktijk moet de eigenaar van grotere stukken aaneengesloten land daarom soms een complete inrichting gedogen.

Volledige vergoeding

De Onteiningswet en de Belemmeringenwet Privaatrecht (BP) verschillen als het gaat om de wijze van verkrijgen van schadevergoeding. De Onteiningswet borgt dat de onteigende hoe dan ook schadeloos wordt gesteld. Bij de BP is dat anders. De eigenaar dient bij deze wet zelf actie te ondernemen om schade vergoed te krijgen. Omdat de eigenaar de eigendom behoudt kan de eigenaar schadevergoeding vorderen, elke keer wanneer er sprake is van schade. Maar of er nu wordt onteigend of een gedoogplicht wordt opgelegd, in beide gevallen heeft de eigenaar aanspraak op een volledige vergoeding van schade.

Het is niet altijd verstandig om mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht



De oplegging van een gedoogplicht leidt weliswaar niet tot verlies van eigendom, maar uiteraard wel degelijk tot verlies van beschikkingsmacht en beperking van gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom sprake zijn van vermogensschade. De gedoogplichtige eigenaar heeft aanspraak op vergoeding van waardevermindering, zowel van de ondergrond waarop het werk van openbaar nut is gerealiseerd, als van het aansluitende of omliggende eigendom. Die waardevermindering wordt in beginsel gerelateerd aan de dag waarop de gedoogbeschikking in werking treedt. Naast vermogensschade bestaat er aanspraak op vergoeding van inkomensschade en bijkomende schade. Zo heeft een agrariër die vanwege een gedoogplicht minder gewassen kan telen dan hij zonder gedoogplicht zou hebben gekund, jaarlijks aanspraak op de vergoeding van inkomensschade die hij elk jaar opnieuw lijdt. Al met al heeft de eigenaar dus een gewaarborgde rechtspositie dat hem/haar alle schade moet worden vergoed. De eigenaar moet echter wel zelf actie ondernemen om de schade vergoed te krijgen.

Zakelijk recht of gedoogplicht?

Leidingbeheerders benaderen eigenaren om een zakelijk recht te kunnen vestigen. Zij maken daarbij gebruik van modelovereenkomsten. Het is niet altijd verstandig om mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht. De eigenaar doet immers op basis van de model zakelijk recht overeenkomst (ZRO) van de leidingbeheerder afstand van wettelijke rechten, waaronder het recht op toekomstige vergoedingen. Vaak is dat onbedoeld. De FPG heeft daarom een nieuwe model ZRO ontwikkeld, die meer recht doet aan de positie van de eigenaar (kader pagina 18). Een overeenkomst op basis van dit model biedt de hoogst mogelijke zekerheid dat de rechtspositie van de eigenaar vergelijkbaar is met de eigenaar op wiens perceel een gedoogplicht rust. Het dient van geval tot geval te worden afgewogen of het voor een grondeigenaar verstandig is om afspraken met de leidingbeheerder te maken, in plaats van het op een gedoogplicht te laten aankomen.

De keuze is afhankelijk van diverse factoren, zoals van de opstelling van de leidingbeheerder en van de vraag hoe ingrijpend het werk is en of er bijvoorbeeld nu of in de toekomst een relevante waardedaling als gevolg van het openbaar werk is te verwachten. Andere factoren die een rol spelen zijn of er afspraken te maken zijn met de leidingbeheerder ter minimalisering van schade en hoe groot het financiële belang van de eigenaar is om de medewerkingsvergoeding te ontvangen (met een eventuele efficiency-premie).

Altijd overleg mogelijk

In de beginfase zal de leidingbeheerder willen praten over de vestiging van een zakelijk recht, maar of nu een zakelijk recht wordt gevestigd of een gedoogplicht wordt opgelegd, het zal altijd mogelijk moeten zijn om te overleggen. De leidingbeheerder maakt immers bij voortdurende (mede)gebruik van de grond van de eigenaar. De grondeigenaar kan de leidingbeheerder, telkens wanneer daar aanleiding toe bestaat, aanspreken op het ontstaan van schades.

Eigenaren hebben er belang bij om onnodige belemmering van de beschikkingsmacht over de grond te voorkomen Foto: Peter van Houweling



Een opstijgpunt van een 380 kV-verbinding is een voorbeeld van een werk waarvoor vaak kan worden volstaan met de oplegging van een gedoogplicht in plaats van onteigening
Foto: iStock

Het verdient aanbeveling om dat schriftelijk te doen en zo goed mogelijk onderbouwd. Met de mogelijkheid om naar de bevoegde rechter te stappen als spreekwoordelijke 'stok achter de deur' ontstaat dan een onderhandelings situatie.

Schade bepalen

In de praktijk komt het voor dat op basis van taxatierapporten overeenstemming wordt bereikt tussen een grondeigenaar en een leidingbeheerder. Regelmatiger komt het voor dat de grondeigenaar en de leidingbeheerder overeenkomen om daartoe een advies te vragen. Zowel de eigenaar als de leidingbeheerder wijzen dan een deskundige aan. Beide deskundigen wijzen vervolgens een voorzitter aan. De aldus ontstane commissie adviseert

over waardevermindering en mogelijke andere schadecomponenten waarover nog geen overeenstemming is bereikt.

Leidingbeheerders geven er in de praktijk de voorkeur aan dat bij de aanwijzing van een commissie sprake is van een bindend advies. Dat staat evenwel op gespannen voet met de BP, waarin een eventuele aanspraak op vergoeding van schade altijd door de grondeigenaar aan de rechter moet kunnen worden voorgelegd.

Bij complexe situaties doet de grondeigenaar er goed aan een deskundige in de hand te nemen. De leidingbeheerder behoort de voor deze deskundige gemaakte kosten te vergoeden met toepassing van de dubbele redelijkheidstoets.

FPG-modelovereenkomst vestiging zakelijk recht kabels en leidingen

Grondeigenaren kunnen te maken krijgen met een overeenkomst tot de vestiging van een zakelijk recht, bijvoorbeeld voor de aanleg van hoogspanningsverbindingen, watertransportleidingen of daarbij behorende werken. Door daaraan mee te werken weet een eigenaar vaak een gedoogplicht (procedure) te voorkomen.

De eigenaar heeft er echter belang bij om geen wettelijk geregelde rechten prijs te geven en om onnodige belemmering van de beschikkingsmacht over de grond te voorkomen.

FPG heeft daarom een nieuw model ontwikkeld voor een overeenkomst met een evenwichtige verdeling van de belangen van de leidingbeheerder en de grondeigenaar. Het model is beschikbaar voor



leden via de website van FPG (QR-code) en kan desgewenst gebruikt worden in onderhandelingen met een leidingbeheerder. Het model is zodanig van opzet dat het in de praktijk eenvoudig kan worden ingevuld. Het bevat de bouwstenen voor een volledige overeenkomst. De artikelen uit de modelovereenkomst kunnen ook worden gebruikt als onderdeel van een overeenkomst op maat.