

Volledige schadeloosstelling bij het moeten gedogen van kabels en leidingen

Een grondeigenaar heeft in het geval van een gedoogverplichting recht op een volledige schadeloosstelling, inclusief de waardevermindering van de percelen waarop het werk betrekking heeft.

Auteurs: Peter Overwater en Diana Frikkee **Foto:** iStock

Maatschappelijk is er nog steeds reuring over de voorwaarden waarop eigenaren in het algemeen belang verplicht kunnen worden om het aanleggen van kabels en leidingen te gedogen.

Die reuring vertaalt zich in discussies over het sluiten van zakelijkrecht overeenkomsten, dan wel het opleggen van gedoogplichten, het ter discussie stellen van de looptijd van zakelijkrecht overeenkomsten, het vragen om een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik en het betwisten van het dubbel gebruiken van grond, bijvoorbeeld het naast een elektriciteitsleiding ook leggen van een telecomleiding. De reuring vertaalt zich ook in het vragen om het in de Omgevingswet opnemen van een recht op retributie en het hier door de FPG constant aandacht aan besteden. Maar het vertaalt zich ook in het geharnast innemen van posities in procedures om zo een optimale onderhandelingspositie in te nemen.

Gedoogbeschikking

Casus: geen zakelijkrecht overeenkomst maar een gedoogbeschikking.

Op 21 juni 2019¹ heeft de Hoge Raad in dit krachtenveld een belangrijke uitspraak gedaan. In de betreffende procedure ging het om de aanleg van een 380 kV-hoogspanningslijn door TenneT, die mede mogelijk is gemaakt doordat het Rijk daarvoor een rijksinpassingsplan (bestemmingsplan) met de bestemming hoogspanningslijn vaststelde.

Het was niet gelukt te gaan onderhandelen over de hoogte van de te vergoeden schade, omdat TenneT daartoe niet bereid was en zich op het standpunt stelde dat de schade bepaald moest worden door een door partijen te benoemen deskundigencommissie. Wat door de grondeigenaar niet geaccepteerd is, omdat het in dit geval om een heel groot belang ging en hij een beroep wilde kunnen doen op de rechter met de bijbehorende mogelijkheid van hoger beroep.

¹ ECLI:NL:HR:2019:996

Met als gevolg dat er geen zakelijkrecht overeenkomst is gesloten, maar door de betrokken minister een gedoogverplichting is opgelegd op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht tot het accepteren van het door TenneT aanleggen van een hoogspanningsleiding.

Inclusief waardevermindering

Namens de grondeigenaar is gesteld dat de Belemmeringenwet Privaatrecht recht geeft op een volledige schadeloosstelling conform de systematiek van de onteigeningswet, inhoudende dat alle schade die wordt veroorzaakt door de aanleg en instandhouding van het werk moet worden vergoed. Inclusief de waardevermindering die is veroorzaakt door het rijksinpassingsplan.

TenneT stelde zich op het standpunt dat de waardevermindering als gevolg van de veranderde bestemming niet op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht moest worden vergoed, maar dat daar een aparte planschade procedure op ba-



De Belemmeringenwet Privaatrecht voorziet in het recht op een volledige schadeloosstelling, inclusief deskundigenkosten

sis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor moest worden gevoerd. De kantonrechter in eerste instantie en het Hof in beroep waren het hiermee eens.

Maar de Hoge Raad niet, die besliste:

De Belemmeringenwet Privaatrecht voorziet in een recht op volledige vergoeding van de schade veroorzaakt door de aanleg en instandhouding van een werk dat in-gevolge art. 1 Belemmeringenwet Privaatrecht door de rechthebbende moet worden gedoogd. Daaronder valt ook de schade bestaande in waardevermindering van de percelen waarop het werk betrekking heeft. Er is geen grond om hierbij de schade veroorzaakt door de maatregel (lees: het Rijksinpassingsplan) die het werk planologisch mogelijk heeft gemaakt, buiten beschouwing te laten.

Belang voor de praktijk

Wat is nu het belang van deze uitspraak? Ten eerste dat nu vaststaat dat de Belemmeringenwet Privaatrecht voorziet in het recht op een volledige schadeloos-

stelling, inclusief deskundigenkosten, voor de aanleg en instandhouding van een werk inclusief de waardevermindering van de percelen waarop het werk betrekking heeft.

Ten tweede dat de nadelen voor een grondeigenaar van een planschade-procedure: een extra procedure, het risico van actieve dan wel passieve risicoaanvaarding, aftrek vanwege Normaal Maatschappelijk Risico (NMR), verjaring en het niet volledig vergoed krijgen van de deskundigenkosten zich niet voordoen.

Tot slot is deze uitspraak van belang omdat TenneT en andere partijen niet meer in redelijkheid kunnen stellen: 'Werk nu maar mee aan het vestigen van een zakelijkrecht overeenkomst en het instellen van een deskundigen-

commissie, dan vergoeden we de schade als gevolg van een waardevermindering vrijwillig. Dat bespaart een procedure'.

Juridische duidelijkheid

Het valt te betreuren dat de geharnaste verhoudingen er toe leiden dat dit soort procedures moeten worden gevoerd, ook omdat het heel veel geld kost, iets wat lang niet alle grondeigenaren zich kunnen veroorloven. Maar er is nu in ieder geval juridische duidelijkheid over hoe de volledige schadeloosstelling moet worden bepaald en weer meer wat betreft de onderhandelingspositie van partijen.

Mr. P.S.A. Overwater en ir. C.A.C. Frikkee zijn beiden werkzaam bij Overwater Rentmeesterskantoor en Grondbeleid Adviesbureau in Strijen