

De notaris als detective

Om de praktijk tegemoet te komen, voerde de wetgever een regeling in om de inschrijving van netwerken in de registers gemakkelijker te maken. Jammer genoeg verlopen die inschrijvingen sindsdien bepaald nog niet van een leien dakje. Jolande van Loon, Eveline Labohm en Lonneke Kraan, die meeschreven aan de inmiddels verschenen KNB-handleiding, vertellen over de problemen en over de mogelijke oplossingen.

TEKST Henriette van Wermeskerken | BEELD Truus van Gog

Netwerken. Voor telecommunicatie, elektriciteit, gas, water, riolering, olie of een andere stof. Netwerken zijn van cruciaal belang voor het dagelijks leven en voor de economie. En er is maar een handjevol (kandidaat-)notarissen dat zich intensief met deze materie bezighoudt, want specialistische knowhow is vereist. Netwerken gelden sinds een uitspraak van de Hoge Raad in 2003 als onroerende zaken, zodat de notaris eraan te pas moet komen als er iets gebeurt met de eigendomsverhoudingen. 'De eerste inschrijving in de registers is vaak een ingewikkelde en voor de cliënt kostbare aangelegenheid', zegt Jolande van Loon, notaris bij Ploum Lodder Princen in Rotterdam, 'hoewel de overgangswet zeker voor verbeteringen heeft gezorgd.'

BEVOEGDE AANLEGGER

Een cruciaal begrip is de 'bevoegde aanlegger' van een netwerk. In 2007 werd de zogenaamde 'doorknipregeling' ingevoerd. Hierin bepaalde de wetgever dat de bevoegde aanlegger de eigenaar was, waarmee natrekking door de grond werd doorbroken. Om een netwerk te kunnen overdragen of bezwaren, moest vanaf dat moment worden achterhaald wie ooit dat netwerk had aangelegd, terwijl de aanlegger bovendien daartoe bevoegd moest zijn geweest. Eveline Labohm, kandidaat-notaris bij Bird & Bird in Den Haag: 'Zo'n netwerk kan sinds de aanleg al vele malen van eigenaar zijn gewisseld, het kan vernieuwd en verlegd zijn.

Sommige netwerken zijn vrijwel voortdurend onder constructie. Bovendien doorkruist een netwerk vaak vele percelen. Van al die percelen, die natuurlijk ook van eigenaar wisselen, moest achterhaald worden of de rechthebbende destijds had toegestemd of ingestemd met de aanleg. Eigenlijk was dat voor grotere netwerken niet te doen.'

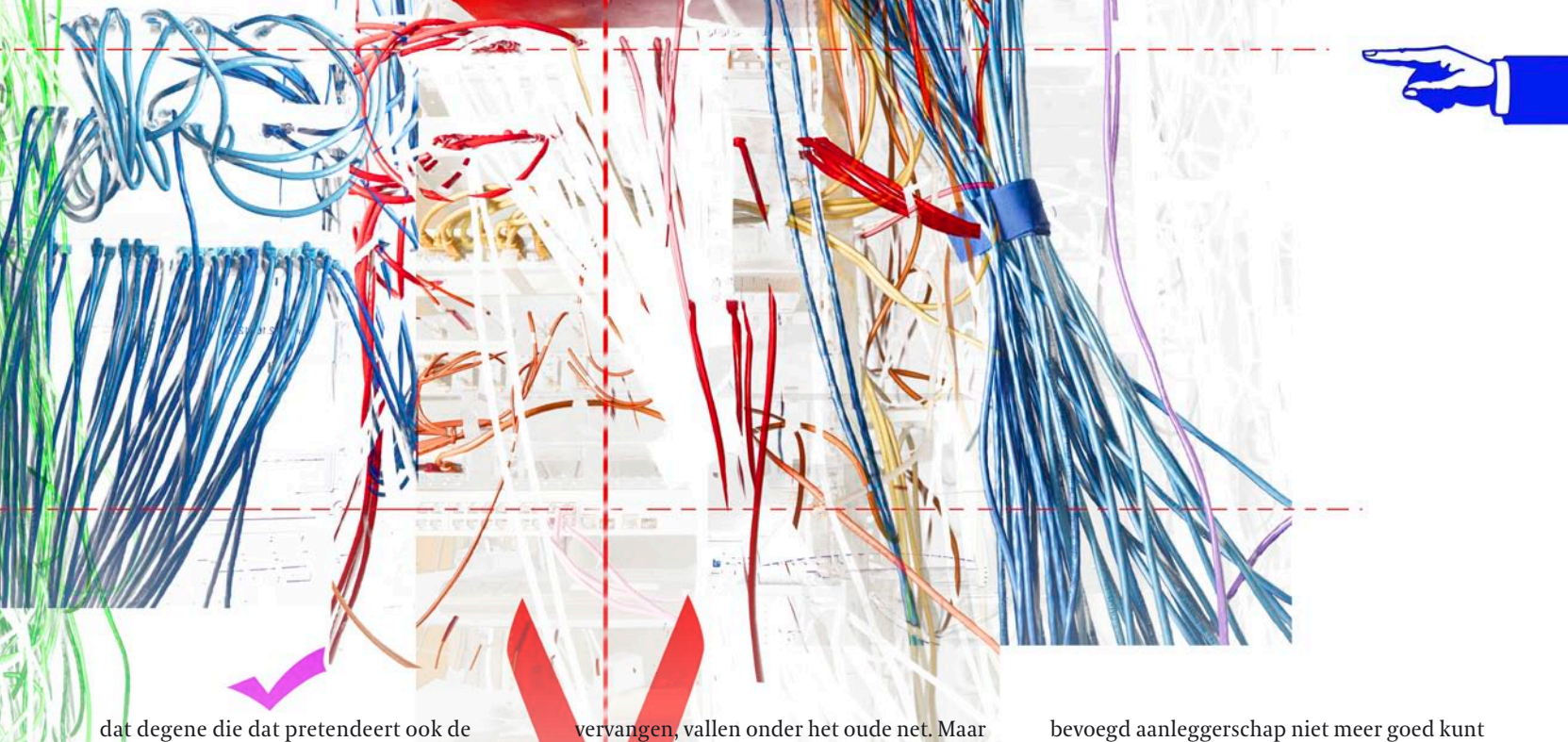
GEDRAGEN ALS EIGENAAR

Vooraf bij oudere netwerken hadden netbeheerders en notarissen de grootste moeite om het bevoegd aanleggerschap vast te stellen. Netwerken waren daardoor soms in feite onoverdraagbaar. Om aan dit praktijkprobleem tegemoet te komen, kwam de wetgever met een regeling in de Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek, in werking getreden in mei 2010. Deze wet geeft een regeling voor netwerken die zijn aangelegd vóór 1 februari 2007, de datum van de wet waarmee de 'doorknipregeling' (artikel 5:20 Burgerlijk Wetboek (BW)) werd ingevoerd. Bij overdracht of bezwaring van die netwerken hoeft niet meer achterhaald te worden wie destijds de bevoegde aanlegger was, maar is degene die zich op 1 februari 2007 als eigenaar gedroeg, bevoegd de aanleg te doen inschrijven. Voor netwerken van na die datum, 'nieuwe' netwerken, geldt nog steeds dat bevoegd aanleggerschap moet worden aangetoond. 'Sinds de overgangswet van 2010 zijn er dus twee regelingen om te bepalen wie de rechthebbende op een netwerk is', legt Lonneke Kraan, paralegal bij Bird & Bird, uit.

'Dateert het netwerk van na 1 februari 2007, de peildatum, dan geldt de oude regeling. De eigenaar is de bevoegde aanlegger. Is het netwerk ouder, van voor de peildatum, dan kun je gebruikmaken van beide regelingen. Maak je gebruik van de overgangsregeling, dan is de eigenaar diegene die zich op de peildatum als eigenaar gedroeg. De wet voorziet in regelingen, waaronder een wachttijd en een verzettermijn, om iemand die een beter recht blijkt te hebben alsnog te laten registreren. Als je gebruikmaakt van de overgangsregeling moet je trouwens ook aantonen dat het netwerk bestond op de peildatum in 2007. Kun je dat niet, dan geldt weer de regeling van het bevoegd aanleggerschap.' Wat dat 'zich gedragen als eigenaar' dan inhoudt, daar geeft de inmiddels op NotarisNet geplaatste 'Handleiding voor de inschrijving van netwerken', waaraan Van Loon, Labohm en Kraan hebben meegewerkt, handreikingen voor. Deze door de wetgever in het vooruitzicht gestelde Handleiding geeft maatstaven om te beoordelen of aan de vereisten voor inschrijving is voldaan.

RECHTSVERKEER BESCHERMEN

De registratie van 'oude' netwerken, van voor de peildatum, is nu dus eenvoudiger geworden. Helaas zijn de problemen daarmee niet van de baan. Van Loon: 'Toen het criterium van het bevoegd aanleggerschap in 2007 in de wet kwam, durfden notarissen nauwelijks nog netwerken te registreren, omdat de bevoegdheid en het aanleggerschap zo lastig aan te tonen waren. Wij notarissen hebben de plicht hier onderzoek naar te doen. We moeten zeker van onze zaak zijn, anders kunnen we niet inschrijven. Eigendomsrecht is het belangrijkste recht dat iemand kan hebben. Het is van groot belang dat er geen eigendomsrechten van anderen worden aangetast. Om het rechtsverkeer te beschermen, moet je overtuigd zijn



dat degene die dat pretendeert ook de rechtmatige eigenaar is, wil je tot registratie overgaan. Nu kun je bij de “oude” netwerken volstaan met het aantonen van het zich als eigenaar gedragen, maar bij veel “nieuwe” netwerken, van na 2007, of bij uitbreiding van oude netten, kan het ook lastig zijn aan te tonen dat men de bevoegde aanlegger was. Door het verstrijken van de tijd raken bewijzen verloren en de administratie van de netbeheerders is er soms nog niet op ingericht om deze gegevens gemakkelijk te kunnen aanleveren. Ook na invoering van de overgangswet is het probleem blijven bestaan. Als notaris zoek je naar gegevens alsof je een detective bent. Aanleggegevens, vergunningen, overeenkomsten, tekeningen enzovoort. Waar mag je op afaan? Wanneer heb je genoeg bewijs? Er is nog geen rechtspraak over. De materie is nog niet uitgekristalliseerd.’ Een complicerende factor hierbij is dat er geen algemene registratieplicht voor netwerken bestaat. Zij zijn wel onroerend, maar komen vaak pas in de openbare registers terecht als zij worden overgedragen of bezwaard. Dat kan jaren en jaren na de aanleg zijn, en er kan inmiddels van alles zijn veranderd: verleggingen en reparaties aan de kabels, overdracht van (delen van) het netwerk, overdracht van de grond waarin ze liggen. ‘Het is moeilijk aan te tonen wat er nu bestond op de peildatum’, zegt Labohm. ‘Stukjes kabel die zijn

vervangen, vallen onder het oude net. Maar hoe zit het met stukjes die zijn verlegd of bijgebouwd: zijn die nieuw? Met andere woorden: kunnen we de overgangsregeling toepassen of moeten we uitzoeken wie de bevoegde aanlegger was?’

CREATIEVE OPLOSSINGEN

Bij het aantonen van de eigendom rijst de vraag in hoeverre natrekking mogelijk is. Als bij 99 procent van het netwerk de bewijzen voorhanden zijn, maar over 1 procent is geen duidelijkheid te krijgen, wat dan? De wet voorziet er niet in. ‘Al naargelang de situatie bepalen notarissen nu soms zelf welk percentage acceptabel is om natrekking aan te nemen’, zegt Labohm. ‘We zouden daar graag duidelijkheid over hebben.’ Van Loon beaamt dit. Notarissen zijn gedwongen creatieve oplossingen te zoeken in gevallen waarin de eigendom niet volledig vast kan komen te staan. In die gevallen zoekt de praktijk de toevlucht tot constructies die min of meer het beoogde doel bereiken, zoals huur. Bij de speurtocht naar de rechtmatige eigenaar moeten notarissen soms gespecialiseerde technische bureaus inschakelen. ‘Want er is nogal wat technische kennis nodig’, zegt Labohm. ‘Voor notarissen kan het moeilijk zijn bepaalde technische gegevens te interpreteren. Bij de registratie wordt vermeld dat de notaris op basis van de hem of haar overgelegde stukken heeft geconstateerd wie de eigenaar is. Soms gaat het om een kamer vol met ordners.’ Een tijdrovende en kostbare zaak.

OPLOSSING

Een oplossing voor de praktijk zou zijn om die peildatum in 2007 uit de wet te halen, vinden van Loon en Labohm. ‘Dan hoeft je het bestaan van het netwerk op die datum niet meer aan te tonen en kun je de regeling van het zich gedragen als eigenaar gebruiken als je het

bevoegd aanleggerschap niet meer goed kunt achterhalen’, zegt Van Loon. ‘De minister had toegezegd de wet van 2007 te evalueren in 2011, maar dat is niet gebeurd. We moesten het maar doen met de overgangswet van 2010. De wet biedt geen afdoende oplossing voor de praktijk. Ik zou Justitie willen vragen: geef het onderwerp aandacht en herzie de regeling. Netwerken zijn zó belangrijk voor onze economie. Regel de registratie, en regel daarbij dan ook direct de toegang tot de netwerken voor zaken als onderhoud. Nu moet dat met elke perceeleigenaar apart worden geregeld, dat is onwerkbaar voor de praktijk.’ Van Loon en Labohm raden netbeheerders aan om tot registratie van netwerken over te gaan, ook zonder overdracht of verhuypothekering. Kort na de aanleg is alle informatie nog voorhanden. ‘Dan is de eigendom duidelijk, zegt Van Loon. ‘Dat scheelt de notaris later een hoop detectivewerk en de cliënt een hoop administratie en geld.’ ■

Voor meer informatie:

NotarisNet/Rechtsgebieden/Onroerendgoedpraktijk/Kabels en leidingen voor de Handhaving inschrijving van netwerken; J.P. van Loon en H.D. Ploeger, *Registratie van de eigendom van kabel- en leidingnetwerken*, in het Preadvies Nederlandse Vereniging voor Energierecht, 2011.

Een cruciaal begrip is de ‘bevoegde aanlegger’ van een netwerk