

Bird & Bird & Telecom

De eigendom van netwerken en de kadastrale registratie daarvan

Wie is eigenaar van een netwerk? Wie kan een netwerk in het kadaster laten registreren? Is het verplicht om een netwerk te registreren?

Hoewel de eerste wetgeving alweer dateert van 1 februari 2007, bestaan er nog altijd onduidelijkheden over de eigendom en de registratie van netwerken. Hieronder wordt nog eens kort weergegeven wie de eigenaar van een netwerk is, hoe het registratie proces werkt en, om te beginnen, wat is eigenlijk "een netwerk".

Wat is een netwerk?

Een netwerk is een zelfstandige zaak en bestaat uit kabels en leidingen, die bestemd zijn voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie. Ook een enkele kabel of leiding kan worden aangemerkt als een netwerk. Ook mantelbuizen, bestemd voor de doorvoer van kabels, kunnen als netwerk worden aangemerkt.

Wie is de eigenaar van een netwerk?

In de wet is vastgelegd dat zaken die zich in de grond bevinden, in beginsel worden nagetrokken door de eigendom van de grond (artikel 5:20 lid 1 BW). Voor netwerken is echter op 1 februari 2007 een aparte bepaling in de wet opgenomen in lid 2 van artikel 50 BW, welke luidt:

"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 aan diens rechtsopvolger."

(I) Eigenaar: de "bevoegde aanlegger"

De hiervoor aangehaalde regeling van artikel 5:20 lid 2 BW voorziet dus in een 'doorknip' van de verticale natrekking van de netwerken, zodat de eigendom van een netwerk wordt losgemaakt van de eigendom van de grond. Het netwerk komt toe aan de "bevoegde aanlegger". Deze twee woorden vormen het centrale begrip voor de vaststelling of iemand eigenaar is.

Men moet "aanlegger" zijn, wat wil zeggen dat het netwerk in naam van de eigenaar is aangelegd. Tevens moet men "bevoegd" zijn. De bevoegdheid ziet op het feit dat een netwerk weliswaar een zelfstandige onroerende zaak is,

maar doorgaans wel ligt in de grond van een ander. Die ander hoeft dat in beginsel niet te gedogen. Als die ander echter toestemming geeft, dan is de aanlegger bevoegd, en staat vast dat de aldus bevoegde aanlegger de eigenaar is van het net.

(II) Eigenaar: "diegene die zich op 1 februari 2007 als eigenaar gedroeg"

Enkele jaren na de introductie van de "doorknipbepaling" is, naast de regeling van "de bevoegde aanlegger", een overgangsregeling ingevoerd, die van toepassing is op alle netwerken die al op 1 februari 2007 bestonden. Voor deze "oude" netwerken geldt dat diegene die zich als eigenaar gedroeg van dat netwerk, wordt vermoed de eigenaar te zijn. Een lichtere bewijslast omdat rekening gehouden wordt met het feit dat voor de oudere netwerken niet altijd meer de schriftelijke bewijsstukken als hiervoor onder (I) vermeld voorhanden zijn.

Registreren?

Al is men eigenaar van een net, om er over te kunnen beschikken moet het netwerk geregistreerd worden in het Kadaster. Registratie geschiedt (kort gezegd) op verzoek van de eigenaar doordat de eigenaar een netwerktekening laat maken, deze wordt gedeponereerd bij het kadaster, het kadaster geeft een netwerkaanduiding af en een notaris verklaart in een notariële verklaring dat hij heeft vastgesteld dat de eigenaar inderdaad de bevoegde aanlegger is danwel degene die zich als eigenaar gedroeg. Deze notariële verklaring wordt in het kadaster ingeschreven.

In het geval dat de eigenaar degene is die zich als eigenaar gedroeg (de lichtere bewijslast!) dient publicatie plaats te vinden in de Staatscourant en in een landelijk dagblad. Het feit dat de publicatie heeft plaatsgevonden dient ook weer in het kadaster te worden ingeschreven. Vervolgens is

het netwerk 3 maanden niet overdraagbaar en niet vatbaar voor bezwaring met bijvoorbeeld een hypotheek.

Bewijsstukken

Om als notaris te kunnen verklaren dat de eigenaar de bevoegde aanlegger is danwel degene die zich als eigenaar gedroeg zijn schriftelijke bewijsstukken nodig.

De aanleg van een netwerk kan worden bewezen door bijvoorbeeld aannemersnota's of een verklaring van de aannemer.

De bevoegdheid tot aanleg van een netwerk kan, voor elk perceel wat door het netwerk wordt doorkruist, worden aangetoond door bijvoorbeeld vergunningen of instemmingen (in geval van gemeentelijke of overheidsgrond) of toestemmingen (in geval van particuliere grond).

Het bewijs om te kunnen aantonen dat men zich als eigenaar gedroeg is door de wetgever in de memorie van toelichting aangegeven en is per soort netwerk verschillend. Voor openbare telecomnetwerken is het bijvoorbeeld voldoende dat de beoogde eigenaar op 1 februari 2007 was ingeschreven bij de ACM (voorheen de OPTA). Daarnaast is het noodzakelijk dat men

bewijsstukken heeft dat het netwerk op 1 februari 2007 bestond. Dit kunnen bijvoorbeeld de aannemersnota's of vergunningen zijn.

Wel of niet registeren?

Registeren is noodzakelijk indien men een (deel van een) netwerk wil overdragen aan een derde. Ook in geval van bezwaring met een hypotheek (denk aan het verkrijgen van een financiering) dient een netwerk te worden geregistreerd.

Maar ook als registratie van een netwerk op dit moment nog niet actueel is, is het verstandig om rekening te houden met de procedure van registreren. Er is namelijk nogal wat schriftelijk bewijs nodig om tot registratie te kunnen komen en met het verstrijken van de jaren zal het boven water halen van deze schriftelijke bewijsstukken moeilijker worden. Nu al een goede administratie aanhouden voor het geval registratie in de toekomst noodzakelijk blijkt te zijn voorkomt dat registratie een oneindig lang (en duur) proces wordt. zeer tijdrovend en daarmee ook kostbaar en vereist specialistische kennis op het gebied van netwerken.

Contactinformatie

René Rieter
Lonneke Kraan

Notaris;
Paralegal;

E rene.rieter@twobirds.com;
E lonneke.kraan@twobirds.com;

T + 31 70 353 88 47
T + 31 70 353 89 10

De inhoud van deze nieuwsbrief is louter van informatieve aard en is niet bedoeld om van toepassing te zijn op specifieke omstandigheden. De inhoud moet hierom niet worden beschouwd als een juridisch advies en er dient niet als zodanig op te worden vertrouwd. Met betrekking tot specifieke problemen wordt de lezer aangeraden om advies in te winnen. Verder kan de wet veranderd zijn sinds de eerste publicatie en de lezer wordt dus gewaarschuwd.