

---

---

## Eigendom van en een hypotheek op een net

### Inleiding

Lange tijd is het onzeker gebleven wíe aanspraak kon maken op het recht van eigendom op een net. In de zogenoemde kabelnetarresten had de Hoge Raad bepaald dat een kabelnet een onroerende zaak is ex artikel 3:3 BW (het is een werk, duurzaam verenigd met de grond) en dat een kabelnet op grond van artikel 5:20 BW wordt nagetrokken door de grond waarin het net is gelegen.<sup>1</sup> Ondanks dit arrest bleef onduidelijkheid bestaan of een net juist wordt nagetrokken door verticale natrekking, zoals de Hoge Raad had bepaald, of dat een net één feitelijk geheel vormt en dat een kernperceel of moedererf dient te worden geïdentificeerd dat de overige delen van het net horizontaal natrekt (*horizontale natrekking*).<sup>2</sup> De kabelnetarresten van de Hoge Raad zijn voor de wetgever een (directe) aanleiding geweest voor het opstellen van een wettelijke regeling waarin de eigendom van een net wordt geregeld.

In deze bijdrage wordt uiteengezet (1) hoe de eigendom van een net per 1 februari 2007 wettelijk is geregeld, (2) wat de definitie en omvang van een net is, en (3) hoe een hypotheekrecht op een net kan worden gevestigd.

### Eigendom van een net

Met de inwerkingtreding van een wijziging op de Telecommunicatiewet op 1 februari 2007 is de onduidelijkheid over de eigendom van een net weggenomen.<sup>3</sup> In deze wet is aan artikel 5:20 BW een tweede artikellid toegevoegd. Dat artikellid stelt dat

‘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 informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toebehoort aan de bevoegde aanlegger van dat net of dan wel aan diens rechtsopvolger’.

De wetgever heeft door deze wetswijziging bedoeld vast te leggen wie de eigenaar is van een net, met de uitdrukkelijke gedachte om de rechtstoestand van een net los te koppelen van enige verticale natrekkingregel, de zogenoemde ‘doorknip’. Een net is vanaf 1 februari 2007 te beschouwen als een zelfstandige zaak.<sup>4</sup>

### Registratie van eigendom van een net

Voor overdracht van een net – een zelfstandige onroerende zaak – is een notariële akte vereist en inschrijving daarvan

---

1. HR 6 juni 2003, BNB 2003, 271 en 272.  
2. O.a. A.A. van Velten, *Het zakenrechtelijk statuut van nutsleidingen in het Nederlandse recht*. Preadvies, Tijdschrift voor Privaatrecht 2004-4, p. 1-29.  
3. Stb. 2007, 16 en Stb. 2007, 17.  
4. Kamerstukken II 2005/06, 29 834, nr. 12, p. 15.

in de openbare registers (art. 3:89 lid 1 BW). De minister van Economische Zaken bevestigt in de parlementaire geschiedenis het standpunt van de Hoge Raad in de voornoemde kabelarresten: netten zijn onroerende zaken.<sup>5</sup>

Het was echter onwenselijk, zo vond de wetgever, om pas bij de overdracht van een dergelijk net tot inschrijving in de openbare registers over te gaan. Het vereiste van de kenbaarheid van de rechtstoestand van netten diende niet slechts afhankelijk te zijn van een overdracht van een net, maar zich ook te openbaren bij de aanleg en verwijdering van een net. In aanvulling op het nieuwe artikel 5:20 lid 2 BW is artikel 3:17 lid 1 BW aangevuld met een nieuwe sub k. Deze subparagraaf stelt dat, naast de overdracht, tevens de aanleg en verwijdering van een net inschrijfbaar feit zijn.

### Omvang van de eigendom van een netwerk

Nu de wetgever de mogelijkheid heeft gecreëerd de eigendom van een netwerk in te schrijven in de openbare registers, waarop ik hierna inga, dient eerst te worden vastgesteld wat met de term 'net' wordt bedoeld. Het tweede lid van artikel 5:20 BW vermeldt dat een net bestaat uit 'leidingen en kabels voor transport voor stoffen, energie of informatie'. Indien men deze omschrijving leest, rijst de vraag wat een 'net' daadwerkelijk inhoudt. De omschrijving in de wet – 'kabels en leidingen' – zegt niets over wat de omvang van een net is. Ook de parlementaire geschiedenis maakt niet geheel duidelijk wat een net kan omvatten. Er wordt slechts gesteld dat 'per net verschilt wat er toe behoort', en vervolgens wordt gerefereerd aan de definitie van een net of een netwerk in bijzondere (sectorspecifieke) wetten om te bepalen wat de omvang van een dergelijk netwerk is.<sup>6</sup> Als voorbeeld haal ik de Elektriciteitswet 1998 aan, waarin een elektriciteitsnet als volgt is gedefinieerd:

'een of meer verbindingen voor transport van elektriciteit en de daarmee verbonden transformator-, schakel-, verdeel- en onderstations en andere hulpmiddelen, behoudens voor zover deze verbindingen en hulpmiddelen liggen binnen de installatie van een producent of afnemer'.

De Gaswet kent in artikel 1 sub d een vergelijkende bepaling. Uit de aangehaalde definitie volgt dat een elektriciteitsnet meer omvat dan slechts een samenstel van kabels en leidingen, zoals omschreven in artikel 5:20 lid 2 BW. Bestaat er echter geen afzonderlijke (sectorspecifieke) wettelijke definitie van een net, dan wordt het antwoord op de vraag wat de omvang van een net is, bepaald door artikel 3:4 juncto 5:3 BW: al hetgeen volgens de verkeersopvatting onderdeel uitmaakt van een zaak, is een bestanddeel van die zaak.<sup>7</sup> Dit heeft tot gevolg dat de eigendomsvraag met

betrekking tot een 'net' door de voornoemde wetswijziging breekt met de verticale natrekkingtheorie, maar dat met betrekking tot de vaststelling van de eigendom van 'onderdelen van een net' toch een vorm van horizontale natrekking dient te worden toegepast.

Overigens behoeft een net niet te worden beschouwd als een oneindig geheel van kabels en leidingen. Een net kan wel degelijk worden gesplitst in meerdere delen. Een deel van een net kan worden overgedragen aan een andere eigenaar, waardoor het over te dragen deel van het net een zelfstandige zaak gaat vormen. De parlementaire geschiedenis verwijst naar de huidige verkeersopvatting, waarbij zowel maatschappelijke als technische aspecten relevant kunnen zijn om tot de bepaling van de begrenzing van een net te komen. Wat de technische kant betreft, wordt verwezen naar de mogelijkheid of een aansluiting redelijkerwijs kan worden afgesloten. Maatschappelijk geldt het vereiste of een dergelijke afsluiting een kenbare afscheiding vormt. Een omschrijving van 'afsluiting' in een sectorspecifieke wet kan invulling geven aan het bepalen van de begrenzing van een net. Maar met betrekking tot netten waarvan de afgrenzing niet in een bijzondere wet is geregeld, stelt de parlementaire geschiedenis dat deze dus wordt bepaald in het verkeer. Hoe een dergelijk net *in concreto* is afgebakend en waar de grens ligt van de eigendom van met elkaar verbonden netten, zal moeten blijken uit de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen.<sup>8</sup> Ik lees hierin dat betrokkenen onderling dienen vast te stellen waar de eigendom van het ene deel van het net overgaat in de eigendom van het andere deel van het net.

### Hoe eigendom van een netwerk in te schrijven

Hiervoor is beschreven dat de aanleg en verwijdering van een net inschrijfbaar feit zijn. De Kadasterwet is in dezen ook aangepast doordat in het nieuwe vierde lid van artikel 36 artikel 26 Kadasterwet eveneens van toepassing wordt verklaard op de aanleg en verwijdering van een netwerk. Door deze wetswijziging is derhalve voor het inschrijven van de eigendom van een net een notariële verklaring vereist van degene die de inschrijving van de eigendom van een net verlangt. Artikel 5:20 lid 2 BW heeft bepaald dat de bevoegde aanlegger van een net of diens rechtsopvolger diegene zal zijn die de rechtshandeling tot aanleg van een net kan inschrijven. Of het werkelijk zo eenvoudig is als de wetgever zou willen, valt nog te bezien. Op de notaris rust de (niet eenvoudige) taak voldoende bevestiging te krijgen van het voor de eigendom en de notariële verklaring vereiste dat degene die voor hem verschijnt, de 'bevoegde aanlegger' is van het betreffende net (dan wel diens rechtsopvolger), en derhalve kan worden aangemerkt als de eigenaar van dat net.

Om aan te kunnen duiden wat de omvang van het net(werk) is waarvan de eigendom de bevoegde aanlegger toekomt,

5. Kamerstukken II 2005/06, 29 834, nr. 12, p. 6.

6. Kamerstukken I 2005/06, 29 834, nr. C, p. 2.

7. Kamerstukken II 2005/06, 29 834, nr. 12, p. 15.

8. Kamerstukken II 2005/06, 29 834, nr. 9, p. 7.

dient een overzicht van de leidingen en kabels, inclusief toebehoren te worden opgesteld. Met de huidige technologie is het mogelijk om een elektronische (digitale) netwerktekening te maken die kan worden ingevoerd in bestaande digitale kadastraal geregistreerde kaarten. De ligging van het netwerk wordt met een lijn afgebeeld op de kadastrale ondergrond, waarop ook de grenzen en nummers van kadastrale percelen zichtbaar zijn. Deze digitale netwerktekening krijgt een unieke kadastrale aanduiding. Indien bij de inschrijving van een notariële akte een dergelijke digitale netwerktekening wordt aangehecht, behoeft in de akte zelf geen melding meer te worden gemaakt van alle kadastrale percelen waar(in) het netwerk is gelegen, maar zal slechts een referentie naar de kadastrale aanduiding van het net zélf in de akte toereikend zijn.<sup>9</sup>

### Derdenbescherming

Op grond van artikel 3:24 lid 1 BW wordt een verkrijger van een registergoed beschermd tegen een beroep op hem onbekende feiten die niet in de registers zijn ingeschreven. Omdat de aanleg en verwijdering van een net voorheen niet in de registers konden worden ingeschreven, gunt de wetgever degene die een dergelijk feit wil inroepen, een termijn om de registers met het nieuwe wettelijk regime en met de werkelijkheid in overeenstemming te brengen. Artikel 78 lid 3 van de Overgangswet BW bepaalt dat artikel 3:24 lid 1 BW pas werking zal krijgen drie jaren na het tijdstip van de inwerkingtreding van de wet – lees: artikel 3:17 lid 1 sub k BW<sup>10</sup> – mits de inschrijfbaar feiten (de aanleg of verwijdering van een net) hebben plaatsgevonden vóór het in werking treden van de wet. Hieruit volgt dat de derdenbescherming ex artikel 3:24 lid 1 BW met betrekking tot de aanleg en verwijdering van een net pas na drie jaar na inwerkingtreding van het nieuwe sub k van artikel 3:17 lid 1 BW (1 februari 2007) van kracht wordt.

### Vestigen van een hypotheek op een netwerk

De bevestiging in de parlementaire geschiedenis dat netten te beschouwen zijn als onroerende zaken, maakt dat het hypotheekrecht het geëigende zekerheidsrecht is dat kan worden gevestigd op netten.

Indien de notaris voldoende overtuigd is dat degene die de eigendom van een net claimt, wel degelijk de bevoegde aanlegger van dat net is (dan wel diens rechtsopvolger), kan de eigendom van dat net door een notariële verklaring worden geregistreerd. Doordat met behulp van de digitale netwerktekening de omvang en de reikwijdte van een net beter vastgelegd kunnen worden, en de parlementaire

geschiedenis heeft bevestigd dat een net een onroerende zaak is, zal het vestigen van een hypotheekrecht op een net, in ieder geval in theorie, relatief eenvoudiger kunnen geschieden dan voorheen. Een dergelijke notariële hypotheekakte hoeft niet meer te verwijzen naar elk individueel perceel waar(in) het net is gelegen, zoals vóór de wetwijziging noodzakelijk was, maar slechts naar de aan de akte gehechte digitale netwerktekening van het net.

### Beperkingen op de mogelijkheid tot het vestigen van een hypotheekrecht op een net

De Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet kennen beperkingen met betrekking tot het vestigen van een hypotheek op een netwerk. Sinds 14 juli 2004 mag een net niet meer beschikbaar worden gesteld als zekerheid voor het aantrekken van financiële middelen, tenzij deze financiële middelen ten goede komen aan het netbeheer (het 'bezwaarsverbod'). Slechts met betrekking tot verplichtingen die voortvloeien uit of verband houden met cross border leasetransacties, mag het gas- of elektriciteitsbedrijf zijn netwerk bezwaren, ook indien zo'n verplichting niet noodzakelijk ten goede komt aan het beheer van het netwerk.<sup>11</sup> Het bezwaarsverbod zal per 1 juli 2008 vervallen, maar wordt feitelijk vervangen door artikel 17 lid 3 van de Elektriciteitswet, respectievelijk artikel 10b lid 3 van de Gaswet van gelijke strekking. Het uitwinnen van een hypotheek op een elektriciteitsnet c.q. gasnet kan bovendien niet zonder instemming van de minister van Economische Zaken. Een verrassende ontwikkeling is overigens dat de minister van Economische Zaken zich onlangs op het standpunt heeft gesteld dat tevens bij het vestigen van een hypotheek op een elektriciteitsnet of gasnet de toestemming van de minister vereist is.<sup>12</sup>

### Conclusie

De onzekerheid over de eigendom van netten is door het nieuwe artikel 5:20 lid 2 BW in beginsel weggenomen. De bevoegde aanlegger van een net of diens rechtsopvolger wordt geacht de eigenaar te zijn van een net. En door de registratiemogelijkheid van de eigendom van netten en de bevestiging dat netten onroerende zaken zijn, is bepaald dat het recht van hypotheek het geëigende zekerheidsrecht is dat ten laste van een net kan worden gevestigd. Doordat het de vraag is of notarissen voldoende bevestiging krijgen dat diegene die voor hen verschijnt en de eigendom van een net claimt, daadwerkelijk de

9. Wijziging van o.a. het Kadasterbesluit in verband met o.a. de inwerkingtreding van de Herzieningswet Kadasterwet I, Stb. 2006, 59 en de inwerkingtreding van het besluit tot wijziging van onder meer het Kadasterbesluit in verband met de inwerkingtreding van de Herzieningswet Kadasterwet I, Stb. 2006, 568.

10. Kamerstukken II 2005/06, 29 834, nr. 9, p. 8.

11. Art. VI lid 12 en art. VII lid 10 van de Wijziging Elektriciteitswet 1998 en Gaswet in verband met implementatie en aanscherping toezicht netbeheer, Stb. 2004, 328, gewijzigd in Wijziging Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet in verband met nadere regels over een onafhankelijk netbeheer, Stb. 2006, 614, en Kamerstukken II 2005/06, 30 212, nr. 3, p. 62.

12. Kamerstukken II 2006/07, 30 212, nr. 53, p. 1 jo. Concept Regeling van de minister van Economische Zaken houdende nadere regels met betrekking tot het verlenen van instemming met wijzigingen ten aanzien van de eigendom van elektriciteitsnetten en gastransportnetten als bedoeld in de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet (Regeling eigendom energienetten), p. 4.

'bevoegde aanlegger' van het betreffende net is (of diens rechtsopvolger), én doordat eerst (door betrokkenen) zal moeten worden bepaald wat de omvang van elk net is en deze netten nog dienen te worden ingetekend op een digitale netwerktekening, zal het nog wel heel wat voeten in de aarde hebben voordat de eigendomsregistratie in het kadaster van alle Nederlandse netwerken zal zijn voltooid.

*Mr. P.J.H. Verkleij  
NautaDutilh*

*Regelgeving voor uitgevende instellingen,  
beleggingsinstellingen en beleggingsondernemingen*

## Koersen door de Wet op het financieel toezicht

**Auteur** C.M. Grundmann-van de Krol



Prijs € 59,-

inclusief btw, exclusief  
verzend- en administratiekosten,  
ook verkrijgbaar via de boekhandel  
ISBN 978-90-5454-795-2

Hoe helder is de nieuwe Wet op het financieel toezicht (Wft) voor u?

Dit boek biedt een kompas voor die onderdelen van de Wft, die worden gerekend tot het publiekrechtelijke effectenrecht, zoals het aanbieden van effecten en deelnemingsrechten in een beleggingsinstelling, het houden van een markt in financiële instrumenten, de toelating tot de handel van financiële instrumenten, het voorkomen van marktmisbruik en het verlenen van beleggingsdiensten.

De inhoud van de relevante begrippen en de op die onderdelen toepasselijke regels zijn geanalyseerd, respectievelijk geïnventariseerd. Bij *Koersen door de Wet op het financieel toezicht* verschijnt elk kwartaal een **aanvullende e-nieuwsbrief**.

**Bestel nu!** Bel onze klantenservice (0522) 23 75 55 of ga naar [www.bju.nl](http://www.bju.nl)

**Bju**

**Boom Juridische uitgevers**

Postbus 85576 2508 CG Den Haag tel. (070) 330 70 33 fax (070) 330 70 30  
e-mail [verkoop@bju.nl](mailto:verkoop@bju.nl) website [www.bju.nl](http://www.bju.nl)

260-1