

Rechtspraak

Civiel agrarisch recht

8218

ECLI:NL:GHARL:2025:286

Hof Arnhem-Leeuwarden

21 januari 2025

(mrs. J. Sap, R.A. Dozy en M.G. van 't Westeinde)

(Toekomstschade)

Met noot van mr. G.J.M. de Jager

Zakelijk recht. Toekomstschade. Haviltex.

[Belemmeringenwet Privaatrecht, art. 5 lid 3 sub b]

Vestiging zakelijk recht masten en hoogspanningslijnen. Uitleg overeenkomst met betrekking tot gewijzigd gebruik van de grond. Haviltex of objectieve uitleg?

arrest van 21 januari 2025

in de zaak van:

Stichting Het Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending,

die is gevestigd in Hemmen, gemeente Overbetuwe, die hoger beroep heeft ingesteld en bij de rechtbank optrad als eiseres, hierna: de Stichting, advocaat: mr. E.H.M. Harbers, tegen:

1.TenneT TSO B.V.,

die is gevestigd in Arnhem,

2. Saranne B.V.,

die is gevestigd in Arnhem, en bij de rechtbank optraden als gedaagden, hierna gezamenlijk TenneT c.s. en afzonderlijk TenneT en Saranne, advocaat: mr. J.A.M.A. Sluysmans.

1. Het verloop van de procedure in hoger beroep

1.1.

De Stichting heeft hoger beroep ingesteld tegen de vonnissen die de rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem op 15 februari 2023 en 25 oktober 2023 tussen partijen heeft uitgesproken. Het procesverloop in hoger beroep blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep
- de memorie van grieven met producties
- de memorie van antwoord
- een akte van de Stichting met twee aanvullende producties
- het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 5 november 2024 is gehouden

1.2.

Hierna hebben partijen het hof gevraagd arrest te wijzen.

2. De kern van de zaak

2.1.

De Stichting beheert een landgoed van circa 700 hectare in de gemeente Overbetuwe. TenneT is de beheerder van het hoogspanningsnet in Nederland. Op 26 november 1986 is de Stichting met de rechtsvoorganger van TenneT c.s. (SEP) een overeenkomst aangegaan waarbij SEP een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de toenmalige Belemmeringenwet Privaatrecht mocht vestigen op een deel van het landgoed. Op dat deel is vervolgens een viertal hoogspanningsmasten geplaatst en lopen hoogspanningslijnen over een strook land van circa 72 meter breed en ongeveer 1.700 meter lang. In de overeenkomst is een vergoeding voor het verlenen van bedoeld zakelijk recht opgenomen.

2.2.

In 2018 heeft de Stichting aan TenneT c.s. laten weten dat zij op het landgoed een zonnepark wil realiseren, waaronder ook op de belaste strook grond. TenneT c.s. heeft daaraan, met een beroep op haar zakelijk recht, (zeer) beperkende voorwaarden gesteld. Gezien de daardoor afgenomen rentabiliteit van het zonnepark en het verlies aan retributie heeft de Stichting aanspraak gemaakt op schadevergoeding. TenneT c.s. heeft die geweigerd.

2.3.

De Stichting heeft bij de rechtbank gevorderd dat TenneT c.s. aansprakelijk is voor de schade doordat als gevolg van de aanwezigheid van de hoogspanningslijn een deel van het zonnepark niet kan worden gerealiseerd, alsmede verwijzing naar de schadestaat.

2.4.

De rechtbank heeft deze vorderingen in het eindvonnis van 25 oktober 2023 afgewezen. De bedoeling van het hoger beroep is dat de afgewezen vorderingen alsnog worden toegewezen.

3. Het oordeel van het hof

De feiten

3.1.

Voor de realisatie van een 380 kV-lijn van Dodewaard naar Doetinchem is de Stichting met de “Samenwerkende Elektriciteits-Productiebedrijven” (SEP) op 26 november 1986 een overeenkomst aangegaan, waarin onder meer het volgende is opgenomen:

Artikel 1

De eigenaar verleent bij deze aan het bedrijf, gelijk het bedrijf bij deze van de eigenaar aanneemt, ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de 380 kV-lijn Dodewaard- Doetinchem een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5. lid 3, sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (...)

Artikel 2

1. Het in artikel 1 bedoelde zakelijk recht wordt door partijen gevestigd op een strook grond waarbinnen het/de in de aanhef van deze overeenkomst omschreven percelen geheel of gedeeltelijk zijn gelegen.

2. Bedoelde strook grond – hierna te noemen „de belaste strook” – heeft ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn een breedte van 36 meter (...)

Artikel 3

Van deze overeenkomst worden geacht deel uit te maken de Algemene Voorwaarden betreffende de vestiging van zakelijke rechten ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningslijnen van de N.V. Samenwerkende Elektriciteits-Productiebedrijven (...)

Artikel 4

Het aantal masten bedoeld in artikel 2 lid 1 van de Algemene Voorwaarden bedraagt vier.

Artikel 5

Als vergoeding voor het verlenen van het zakelijk recht en van de daaruit voortvloeiende hinder en schade, die een gewoon gevolg is van de aanwezigheid van de in artikel 2, lid 1 van de Algemene Voorwaarden bedoelde werken, ontvangt

a. de eigenaar een eenmalig bedrag van f 40.822,00 (zegge veertig duizend, acht honderd en twee en twintig gulden)

b. (...)

Artikel 6

Al hetgeen in de artikelen 1 tot en met 5 van deze overeenkomst is bepaald, zal nader worden

vastgesteld in een notariële akte (...)

(...)

3.2.

De in artikel 6 van de in de overeenkomst genoemde notariële akte is verleden op 31 maart 1989, door middel van een verzamelakte tussen SEP enerzijds en 105 grondeigenaren anderzijds. Naast de vestiging van de zakelijke rechten en de in de respectieve overeenkomsten opgenomen vergoeding is in de akte (ten aanzien van alle grondeigenaren) vermeld:

De comparant (...) verklaarde dat voormelde eenmalige vergoedingen, (...) worden uitgekeerd als vergoeding voor het verlenen en vestigen van genoemd zakelijk recht, alsmede de daaruit voortvloeiende hinder en schade, die een gewoon gevolg zijn van de aanwezigheid van de in artikel 2 lid 1 van de hierna te noemen Algemene Voorwaarden bedoelde werken.

(...)

A. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en daaraan voor en bij deze akte nog geen uitvoering is gegeven, blijft gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens is overeengekomen

B. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden betreffende vestiging van zakelijke rechten ten behoeve van bovengrondse hoogspanningslijnen van de Sep (...)

(...)

3.3. In de Algemene Voorwaarden zoals bedoeld in de overeenkomst en in de notariële akte is onder meer het volgende opgenomen:

Artikel 4

(...)

4. Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade mocht ontstaan die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden

voorzien of bepaald, zal het bedrijf aan degene, die eigenaar van de belaste strook was ten tijde van de vestiging van het zakelijk recht of diens rechtverkrijgenden onder algemene titel, indien en voor zover hij of bedoelde rechtverkrijgenden nog eigenaar van de belaste strook

is/zijn, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek alsnog een schadevergoeding toekennen. Voorwaarde hiertoe is dat de eigenaar de schade redelijkerwijs niet heeft kunnen voorkomen en hij de schade zoveel mogelijk heeft beperkt, waaronder mede wordt verstaan de verplichting van de eigenaar om de aanwezigheid of de te verwachten schade-oorzaken tijdig aan het bedrijf mede te delen.

(...)

3.4.

Voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst heeft SEP aan de grondeigenaren, waaronder de

Stichting, in een brief van 12 mei 1982 onder meer geschreven:

(...)

Een belangrijk deel van deze overeenkomst vormt de regeling van de schadevergoeding. Bedoelde vergoeding wordt berekend aan de hand van vaste normen die na overleg met landbouworganisaties worden vastgesteld en periodiek worden aangepast. Deze normen zijn verschillend voor ondermeer bouwland, weiland, tuinbouwgronden en boomgaarden. Ook met betrekking tot toekomstige schade zal in de overeenkomst een clause opgenomen zijn.

(...)

3.5.

In een brief van 6 augustus 1986 van het Landbouwschap aan de grondeigenaren, waaronder de Stichting, is onder meer het volgende vermeld:

Binnenkort zal het Rentmeesterskantoor Duvekot namens de P.G.E.M.-S.E.P. beginnen met het benaderen van de eigenaren en gebruikers van gronden, betrokken bij de bouw van bovenbedoelde hoogspanningsleiding en wel om de overeenkomsten af te sluiten, waarbij het vereiste zakelijk-recht aan de S.E.P. wordt verleend voor een contractstrookbreedte van 72 m.

Voor het verlenen van dit recht, hetwelk een beperking inhoudt van het eigendomsrecht en van de gebruiksmogelijkheden van de grond, ontvangt men een vergoeding. Deze vergoeding wordt berekend aan de hand van normen, welke middels onderhandelingen tussen ons en de S.E.P. tot stand zijn gekomen.

(...) Uitdrukkelijk zij er hier reeds op gewezen dat deze normen uitsluitend gelden voor de vergoeding naar aanleiding van het verlenen van het zakelijk recht. Vergoeding van schade, toegebracht bij de uitvoering van het werk, wordt apart (volledig) vergoed na beëindiging van dit werk.

(...)

Voorts wijzen wij er nog op, dat later blijkende schade als gevolg van de aanwezigheid van masten en/of overspanningen alsnog kunnen worden vergoed op grond van toekomstschaderegeling van de zakelijk recht overeenkomst.

3.6.

Bij de onderhandelingen tussen SEP en de grondeigenaren was ook rentmeester [de rentmeester], ingeschakeld door (een van de deelnemers in) SEP betrokken. Hij heeft in een document van 19 december 2022 onder meer het volgende verklaard:

(...)

Zoals gebruikelijk en op uitdrukkelijk verzoek van de leidingaanlegger, in dit geval de SEP die een enorm belang had bij het kunnen aantonen van overeenstemming met de agrarisch belangenbehartiger over de vergoedingen en de inhoud van de overeenkomst, heeft het Landbouwschap aan de grondeigenaren (...) een brief opgesteld waarin de overeengekomen vergoedingen c.a. werden aangegeven en verduidelijkt. Dit betreft de brief van het Landbouwschap van 6 augustus 1986. Voornoemde brief

is in nauw overleg met de SEP en ondergetekende opgesteld en is geaccordeerd door de SEP.

Dat het Landbouwschap in deze brief ook specifiek de ,toekomstschaderegeling' heeft benoemd is logisch omdat leidingleggers in het algemeen en de SEP in het bijzonder, niet op voorhand toekomstschadeclaims wensten te bediscussiëren. Het Landbouwschap was zeer wel, evenals veel grondeigenaren, in staat veel mogelijke schadegevolgen in relatie tot de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsverbinding te bepleiten. Er is om die reden voor gekozen schades op een later moment, namelijk het moment waarop deze zich zouden voordoen, vast te stellen waardoor de naam ,toekomstschade-regeling' hier aan gegeven is.

Dit is, naast de reden dat de Belemmeringenwet Privaatrecht (arrest Hoge Raad 1963) ook zo functioneert, de reden dat ,alle schade' naar de toekomst werd verschoven en onder de noemer ,toekomstschadeclausule' in de ZRO werd opgenomen. Logisch gevolg hiervan was dat uiteindelijk, zoals al decennialang gangbaar, alle grondeigenaren voor de medewerking aan het gedogen van de leiding eenzelfde bedrag (per m 2 omgerekend naar) strekkende meters kregen aangeboden/toegekend. Deze recognitie/meewerkvergoeding betrof nadrukkelijk geen schade(vergoedings)componenten.

In de praktijk werd de ,toekomstschade bepaling' vaak de ,toverformule' genoemd omdat je hiermee alle grondeigenaren van de oprechtheid en de bedoelingen van inhoud van de ZRO kon overtuigen. Gedoogplichten zijn er dan ook, vooral dankzij de brief van het Landbouwschap, niet geweest op dit traject. Kortom, hetzij herhaald, de destijds met het Landbouwschap overeengekomen vergoedingen, betroffen buiten de agrarische vermogensschade voor een mast, met name op verzoek van de SEP (en andere leidingleggers) geen enkele (schade)vergoeding voor de in de ZRO opgenomen beperkingen.

(...)

3.7.

Op het verzoek van de Stichting aan TenneT c.s. om toestemming te verlenen voor de aanleg van een zonnepark op het door de Stichting beheerde Landgoed Hemmen, heeft TenneT c.s. bij brief van 15 augustus 2018 beperkende voorwaarden gesteld in verband met de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen boven de geplande locatie. De Stichting heeft hierop bij brief van 23 mei 2019 aanspraak gemaakt op schadevergoeding en zich daarbij beroepen op de overeenkomst van 26 november 1986 en de Algemene Voorwaarden zoals bedoeld in die overeenkomst. TenneT c.s. heeft dat bij brief van 19 juni 2019 afgewezen en heeft daarbij het volgende aangevoerd:

(...)

Ten tijde van het afsluiten van de overeenkomst was voorzienbaar dat de te realiseren hoogspanningsverbinding bebouwing- en gebruiksbeperkingen met zich mee zou brengen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen ter plaatse. Dat

de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden door realisatie van de hoogspanningsverbinding zijn verminderd, is dan ook geen onvoorziene toekomstige omstandigheid dat recht geeft op een beroep op de toekomstschadeclausule.

(...)

3.8.

Voor zover in hoger beroep nog van belang staat vast dat TenneT c.s. haar bezwaren tegen de aanleg van het zonnepark inmiddels (grotendeels) heeft laten varen, met dien verstande dat de hoogspanningsmasten steeds goed bereikbaar moeten zijn en de directe omgeving van de masten geschikt is om daaraan onderhoud te plegen.

Uitleg van de overeenkomst

3.9.

De bezwaren van de Stichting tegen de oordelen van de rechtbank hebben allereerst betrekking op de uitleg van de overeenkomst van 26 november 1986 en de Algemene Voorwaarden. Het geschil spitst zich daarbij toe op de vraag wat onder “gewoon gevolg (...) van de aanwezigheid van de (...) bedoelde werken” in artikel 5 van de overeenkomst en “schade [die]ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald” in artikel 4 lid 4 van de Algemene Voorwaarden moet worden verstaan.

3.10.

Bij de uitleg van de overeenkomst zoals de onderhavige geldt de volgende maatstaf van de Hoge Raad in zijn arrest van 20 februari 2004¹:

4.2

In zijn arrest van 13 maart 1981, nr. 11647, NJ 1981, 635 (Haviltex) heeft de Hoge Raad – daarmee voortbouwend op oudere rechtspraak over de uitleg van overeenkomsten – overwogen dat de vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding tussen partijen is geregeld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van het contract. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (hierna ook: de Haviltexnorm). Bij deze uitleg dient de rechter rekening te houden met alle bijzondere omstandigheden van het gegeven geval; het Haviltexarrest bevat tevens een reeks bij die uitleg in aanmerking te nemen gezichtspunten, welke reeks in latere arresten verder is uitgewerkt.

4.3

In zijn arresten van 17 september 1993, nr. 15064, NJ 1994, 173 en 24 september 1993, nr. 15078, NJ 1994, 174, heeft de Hoge Raad echter ten aanzien van de uitleg van de bepalingen van een CAO een anders geformuleerde norm aanvaard: voor

die uitleg zijn de bewoordingen van de desbetreffende bepaling, gelezen in het licht van de gehele tekst van die overeenkomst, in beginsel van doorslaggevende betekenis (hierna ook: de CAO-norm).

De CAO-norm is ook toegepast op andere geschriften waarin een overeenkomst of een andere regeling is vastgelegd die naar haar aard bestemd is de rechtspositie van derden te beïnvloeden, zonder dat die derden invloed hebben op de inhoud of de formulering van die overeenkomst/regeling, terwijl de onderliggende partijbedoeling voor die derden niet kenbaar is, zoals de uitleg van een sociaal plan dat niet zelf een CAO is (HR 26 mei 2000, nr. C 98/318, NJ 2000, 473), een trustakte bij een obligatielening (HR 23 maart 2001, nr. C 99/054, NJ 2003, 715) en het Bindend Besluit Regres 1984 (HR 16 mei 2003, nr. C 01/250, NJ 2003, 470).

4.4

Tussen de Haviltexnorm en de CAO-norm bestaat geen tegenstelling, maar een vloeiende overgang.

Enerzijds heeft ook bij toepassing van de Haviltexnorm te gelden dat, indien de inhoud van een overeenkomst in een geschrift is vastgelegd – nog afgezien van het bepaalde in art. 3:36 BW in de verhouding tot derden – de argumenten voor een uitleg van dat geschrift naar objectieve maatstaven aan gewicht winnen in de mate waarin de daarin belichaamde overeenkomst naar haar aard meer is bestemd de rechtspositie te beïnvloeden van derden die de bedoeling van de contracterende partijen uit dat geschrift en een eventueel daarbij behorende toelichting niet kunnen kennen en het voor de opstellers voorzienbare aantal van die derden groter is, terwijl het geschrift ertoe strekt hun rechtspositie op uniforme wijze te regelen.

Anderzijds leidt de CAO-norm niet tot een louter taalkundige uitleg; in het arrest van de Hoge Raad van 31 mei 2002, nr. C 00/186, NJ 2003, 110, is de hiervoor in 4.3 aangehaalde rechtspraak in die zin verduidelijkt dat hier sprake is van een uitleg naar objectieve maatstaven, waarbij onder meer acht kan worden geslagen op de elders in de CAO gebruikte formuleringen en op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden, op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden. In het zojuist aangehaalde arrest is voorts nog beslist dat ook de bewoordingen van de eventueel bij de CAO behorende schriftelijke toelichting bij de uitleg van de CAO moeten worden betrokken. In een latere uitspraak (HR 28 juni 2002, nr. C 01/012, NJ 2003, 111) werd geoordeeld dat, indien de bedoeling van de partijen bij de CAO naar objectieve maatstaven volgt uit de CAO-bepalingen en de eventueel daarbij behorende schriftelijke toelichting, en dus voor de individuele werknemers en werkgevers die niet bij de totstandkoming van de overeenkomst betrokken zijn geweest, kenbaar is, ook daaraan bij de uitleg betekenis kan worden toegekend. ()).

¹ HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 (DSM/Fox)

Voor zover in de overeenkomst onduidelijke bewoordingen zijn gebruikt is nog van belang wat de Hoge Raad heeft overwogen in zijn arrest van 30 augustus 2024²:

(...) deze [objectieve] uitleg [moet] ook plaatsvinden als de bewoordingen waarmee de werkingssfeer is omschreven onduidelijk zijn. (...) Ook in zo'n geval moet de betekenis van de gebruikte bewoordingen aan de hand van objectieve maatstaven worden vastgesteld, waarbij onder meer acht geslagen kan worden op de elders in de desbetreffende regeling gebruikte bewoordingen, op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden, op eventuele eerdere of latere versies van de regeling en op de eventuele schriftelijke toelichting bij de regeling. ()

Het hof werkt deze maatstaven als volgt uit.

3.11.

Het geschil dat aan het hof is voorgelegd betreft de twee oorspronkelijke contractspartijen. TenneT c.s. is de rechtsopvolger onder algemene titel van SEP en de Stichting is zelf contractant geweest. Met deze omstandigheid houdt het hof rekening, ook al is de overeenkomst (mede) bedoeld om eventuele toekomstige rechthebbenden eveneens te binden.

3.12.

Een tweede element dat het hof van belang vindt, is het karakter van de overeenkomst zelf. Het is geen overeenkomst die evident bedoeld is om derden te binden, zoals een pensioenreglement of een cao, maar een individueel contract bedoeld om een zakelijk recht te vestigen ten behoeve van (destijds) SEP waartegenover een vergoeding stond. Dat eventuele rechtsopvolgers ook aan deze overeenkomst zijn gebonden, doet aan het individuele karakter van die overeenkomst niet af. Dit geeft het hof wat meer vrijheid om acht te slaan op de achterliggende documentatie. Die documentatie, zoals hierboven weergegeven, geeft een duidelijk beeld van de destijds beoogde constructie. Kennelijk is het uitdrukkelijk de intentie geweest om toekomstige schade niet in de overeenkomst te regelen, maar voor zich uit te schuiven.

3.13.

Dit blijkt ook uit de hierboven in overweging 3.6 opgenomen verklaring van de heer [de rentmeester] die daaraan op de zitting van het hof nog aan toevoegde dat toentertijd aan de hand van vele voorbeelden is gesproken over gevallen waaruit schade kan ontstaan. SEP wilde dat toen niet betalen en naar de toekomst schuiven: het zou meer geld kosten en het was ook niet te bepalen hoe hoog die schade dan zou zijn.

Er was ook een discussie over drupschade (lekken van water vanaf het onderste deel van de lijn) en voorzienbare schade. Dat soort discussies wilde men niet en dat werd afgekocht met recognitie. De toekomstschaade was volgens hem een toverformule. 3.14.

Dat brengt het hof op een volgende omstandigheid, namelijk de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe onderscheidenlijke tekstinterpretaties van een tussen partijen geldende (en kennelijk onduidelijke) bepaling zouden kunnen leiden. In de overeenkomst wordt gesproken van een “gewoon gevolg” van de masten en leidingen en in de Algemene Voorwaarden wordt in artikel 4 lid 4 gesproken over “schade die ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds nitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald”. Dit duidt erop dat door de aanwezigheid van de masten en de lijnen de mogelijkheid overbleef dat er meer schade zou kunnen zijn of ontstaan, dan ten tijde van aangaan van de overeenkomst kon worden voorzien. Als de redenering van TenneT c.s. zou worden gevolgd dat schade als gevolg van een beperking in de toekomstige ontwikkeling van de percelen zoals nu door de stichting is beoogd, als “gewoon gevolg” van de aanwezigheid van de masten en de lijnen moet worden gezien, rijst de vraag wat dan nog de betekenis is van artikel 4 lid 4 van de Algemene Voorwaarden. TenneT c.s. zelf legt het begrip toekomstige schade heel beperkt uit, zoals blijkt uit hetgeen ter zitting van het hof door TenneT c.s. is verklaard:

“Ik ken wel een voorbeeld met betrekking tot toekomstschaade. Als er op een gegeven moment lucratieve ontwikkelingen in de gemeente plaatsvinden en er wordt besloten deze niet op een specifieke locatie door te laten gaan omdat er bijvoorbeeld kabels in de weg zitten. In dat geval mis je de kans op mogelijke vermogensaanwas.”³

Dit door TenneT gegeven voorbeeld wijkt niet of nauwelijks af van de onderhavige zaak waarin de grondeigenaar (de Stichting) zonnepanelen kan neerzetten op het land om daarmee een extra bron van inkomen te hebben.

3.15.

Het hof overweegt dat deze bepaling in de Algemene Voorwaarden tot doel heeft een mogelijkheid te bieden om schade te vergoeden voor ontwikkelingen die nog niet waren meegenomen in de schadeberekening bij het aangaan van de overeenkomst. De wijziging van het gebruik van de grond (zonder wijziging van de bestemming) kan met zich brengen dat er (extra) schade ontstaat voor de eigenaar of gebruiker, als

2 HR 30 augustus 2024, ECLI:NL:HR:2024:1102

3 Proces-verbaal 5 november 2024, p. 7

TenneT c.s. wegens de aanwezigheid van de masten en kabels aan dat gebruik beperkende voorwaarden stelt. Dat is schade, ontstaan na de vestiging van het zakelijk recht en uit de overeenkomst, noch de tekst van de Algemene Voorwaarden, blijkt dat deze, ten tijde van het sluiten van de overeenkomst nog niet voorziene ontwikkeling, toch al was meegenomen in de destijds overeengekomen vergoeding. Een andere uitleg zou dit artikellid in de Algemene Voorwaarden tot een loze bepaling maken en het is onaannemelijk dat partijen dit zouden hebben beoogd. Ook voor de heel beperkte uitleg van artikel 4 lid 4 van de Algemene Voorwaarden, zoals door TenneT c.s. wordt voorgestaan, ontbreken de aanknopingspunten in die voorwaarden of de overeenkomst dat partijen dat zouden hebben bedoeld. Maar als de beperkte uitleg van TenneT c.s. wordt gevolgd, sluit onderhavig geval min of meer aan bij het door TenneT c.s. op de zitting gegeven voorbeeld van toekomstschade. Als het hof dan nog met een schuin oog kijkt naar de achterliggende documentatie, komt daarin niet een ander beeld naar voren, in die zin dat alle schade van iedere wijze van toekomstig gebruik van de grond al in de initiële vergoeding is begrepen. Dus ook op basis daarvan kan het hof geen grondslag vinden voor het door TenneT c.s. bepleite standpunt.

3.16.

Een laatste aspect dat het hof nog betreft in zijn afweging, is het gegeven dat de overeenkomst tussen partijen er een was van een grote hoeveelheid soortgelijke overeenkomsten met diverse grondeigenaren. Dat blijkt ook uit de notariële akte, waarin wel per eigenaar een individuele vergoeding werd genoemd, maar geen van elkaar afwijkende regelingen zijn getroffen. Dit duidt erop dat op dat moment beoogd werd met alle betrokkenen een basisregeling te treffen en dat individuele situaties konden worden beoordeeld aan de hand van, onder andere, de Algemene Voorwaarden.

3.17.

Dit leidt ertoe dat de grieven van de Stichting op dit punt slagen. De door haar gevraagde verklaring voor recht kan in na te melden zin worden toegewezen. Het hof tekent hierbij aan dat onder “gewoon en voorzienbaar gevolg” van de aanwezigheid van masten en kabels wel valt dat die toegankelijk moeten zijn voor onderhoud en dus ook bereikbaar moeten zijn en dat om die masten ruimte moet zijn om daaraan te werken. Dat is ook door de Stichting ter zitting van het hof erkend. Voor zover sprake is van toekomstige schade in de zin van artikel 4 lid 4 van de Algemene Voorwaarden, valt dit daar dus niet onder.

Omvang van de schade

3.18.

Een tweede bezwaar van de Stichting richt zich tegen het oordeel van de rechtbank dat de schade als gevolg van het niet mogen plaatsen van zonnepanelen buiten de belaste strook geacht wordt te zijn begrepen in het aan de Stichting uitgekeerde bedrag. Dat oordeel volgt het hof niet gelet op de hiervoor gegeven uitleg van de overeenkomst. Voor zover er op dit punt nog schade is (omdat door TenneT inmiddels wel toestemming is gegeven) kan dat in de schadestaatprocedure worden begroot.

3.19.

De Stichting heeft in hoger beroep aangevoerd dat door de houding van TenneT c.s. extra kosten moesten worden gemaakt voor onderzoek en aanleg van het zonnepark, zij subsidie is misgelopen en dat nog steeds sprake is van (enigszins) verminderd gebruik van de grond. Hiermee is voldoende aannemelijk dat schade geleden, zodat de omvang van die schade in de schadestaatprocedure aan de orde kan komen. Hiermee is voldaan aan het vereiste van artikel 612 Rv. Het hof ziet geen aanleiding om de schade nu in deze procedure te begroten. Het hof zal de zaak verwijzen naar de schadestaat.

3.20.

De door het hof uit te spreken proceskostenveroordeling zal dan ook geen rekening houden met de eventuele omvang van de schade.

De conclusie

3.21.

Het hoger beroep slaagt. Omdat TenneT c.s. in het ongelijk zal worden gesteld, zal het hof TenneT c.s. tot betaling van de proceskosten van de Stichting zowel in hoger beroep als bij de rechtbank veroordelen. Onder die kosten vallen ook de nakosten die nodig zijn voor de betekening van de uitspraak.⁴

3.22.

De veroordelingen in deze uitspraak kunnen ook ten uitvoer worden gelegd als een van partijen de beslissing van het hof voorlegt aan de Hoge Raad (uitvoerbaarheid bij voorraad).

4. De beslissing

Het hof:

4.1.

vernietigt de vonnissen van de rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem van 15 februari 2023 en 25 oktober 2023 en beslist als volgt:

- verklaart voor recht dat TenneT c.s. aansprakelijk is voor de schade die de Stichting lijdt doordat

⁴ HR 10 juni 2022, ECLI:NL:HR:2022:853.

als gevolg van de aanwezigheid van de hoogspanningslijn een omvangrijk deel van het zonnepark Hemmen niet gerealiseerd kan worden, met inachtneming van wat is overwogen onder overweging 3.17;

- veroordeelt TenneT c.s. tot vergoeding van de schade, nader op te maken bij staat;

4.2.

veroordeelt TenneT c.s. tot betaling van de volgende proceskosten van de Stichting tot aan de uitspraak van de rechtbank:

€ 676,- aan griffierecht

€ 137,33 aan kosten voor het betekenen (bekendmaken) van de dagvaarding aan TenneT c.s.

€ 1.495,- aan salaris van de advocaat van de Stichting (2,5 procespunten x tarief II (oud))

en tot betaling van de volgende proceskosten van de Stichting in hoger beroep:

€ 798,- aan griffierecht

€ 135,97 aan kosten voor het betekenen (bekendmaken) van de dagvaarding aan TenneT c.s.

€ 2.428,- aan salaris van de advocaat van de Stichting (2 procespunten x appeltarief II)

4.3.

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

4.4.

wijst af wat verder is gevorderd.

Noot

Deze zaak gaat over schade die wordt geleden als gevolg van een in 1986 in der minne overeengekomen zakelijk recht (hierna: ZRO) onder de Belemmeringenwet Privaatrecht voor een 380 kV-leiding.

Anders dan in het onteigeningsrecht, geldt bij ZRO's als de onderhavige en bij gedoogplichten (voor het geval partijen niet tot overeenstemming weten te komen) als uitgangspunt *niet* dat alle voor vergoeding in aanmerking komende schade moet worden vastgesteld per het moment van het vestigen van het zakelijk recht of het opleggen van de gedoogplicht.

Dat komt door de verschillen tussen onteigening enerzijds en zakelijke rechten/gedoogplichten anderzijds. Naar haar aard kan de vaststelling van de schadeloosstelling naar aanleiding van een

onteigening eenmalig plaatsvinden. Bij onteigening wordt de eigendom immers definitief ontnomen en de schadelijke effecten daarvan kunnen daarmee naar het moment waarop de eigendom is overgegaan, (in een keer en al dan niet gebaseerd op ficties) worden begroot en vastgesteld. Dat is bij eigendomsbeperking als gevolg van ZRO's en bij beschikking opgelegde gedoogplichten vanzelfsprekend niet het geval. De schadelijke effecten van dergelijke rechten en plichten blijven zich voelen zolang het werk waartoe de rechten zijn gevestigd en opgelegd, ter plaatse aanwezig zijn.

Dat wil niet zeggen dat (bijvoorbeeld) inkomensschade die jaar in jaar uit wordt geleden als gevolg van de aanwezigheid van het werk en de (eenmalige) waardevermindering van het perceel waarin het werk wordt aangelegd, niet al bij het vestigen van het zakelijk recht/het opleggen van de gedoogplicht kunnen worden vergoed. Dat betreft immers voorzienbare posten die een gewoon/gebruikelijk gevolg zijn van het vestigen van een zakelijk recht of gedoogplicht. Deze posten zijn in zoverre vrij eenvoudig vast te stellen.

Dan zijn er echter ook schadeposten die niet als gewoon of, zo u wilt, als buitengewoon moeten gezien worden. Waar de schadepost wel duidelijk is, maar het onzeker is of en zo ja, tot welke hoogte die tot schadevergoeding moet leiden, biedt artikel 6:105 BW de rechter een mogelijkheid het oordeel uit te stellen. Er zijn ook schadeposten die zijn terug te voeren op de eigendomsbeperking, maar pas (veel) later duidelijk worden. Over die laatste variant gaat deze zaak.⁵

Het Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending, hierna: het fonds, wil graag een zonnepark aanleggen op de strook grond die door het in der minne overeengekomen zakelijk recht werd belast. TenneT en Saranne (hierna: TenneT) weigeren die medewerking. Het fonds heeft daarin eerder al berust. Het fonds wil vervolgens wel schadevergoeding vanwege het feit dat het zonnepark niet kan ontwikkelen op de belaste strook. Het fonds stelt zich op het standpunt dat dit een buitengewone schadepost is die in 1986 door partijen niet is voorzien, maar waarover wel de afspraak is gemaakt dat de schade voor vergoeding in aanmerking zou komen.

5 Een klein uitstapje naar gedoogplichten: in de Omgevingswet is (kleine wijzigingen daargelaten) de schadevergoedingssystematiek uit de Belemmeringenwet Privaatrecht overgenomen. Ook onder de Omgevingswet geldt dat er telkens als er schade wordt geleden als gevolg van een gedoogplicht, een vordering tot vergoeding daarvan kan worden ingediend bij de civiele rechter (artikel 15.14 jo. 15.15 Omgevingswet). In principe maakt het niet uit of het schade als gevolg van een van rechtswege geldende gedoogplicht betreft of een bij beschikking opgelegde gedoogplicht; bij de laatste variant is het wel aannemelijker dat er schade (tot boven het normaal maatschappelijk risico) wordt geleden.

In de ZRO zelf is bepaald dat het fonds een vergoeding krijgt voor ‘de hinder en schade die een gewoon gevolg is van de aanwezigheid’ van de werken. Deze vergoeding is ook uitgekeerd indertijd. In de algemene voorwaarden bij de ZRO is vervolgens (kort gezegd) bepaald dat ook voor schadevergoeding in aanmerking komt die schade die ten tijde van het vestigen van het zakelijk recht ‘niet kon worden voorzien of bepaald’, een toekomstschaderegeling dus. De ZRO is indertijd ‘verkocht’ aan de grondeigenaren juist met een verwijzing naar deze toekomstschaderegeling. Het werd gezien als een toverformule om grondeigenaren over de streep te trekken. Het verkoopverhaal heeft er uiteindelijk toe geleid dat in een verzamelakte door 105 grondeigenaren een zakelijk recht is gevestigd ten behoeve van het werk.

Hoe moeten deze afspraken worden begrepen? Het hof moet daarbij eerst kiezen/duiden welke maatstaf het wil aanleggen om de gemaakte afspraken uit te leggen. Is dat de (meer subjectief ingestoken) Haviltexnorm of de (meer objectief ingestoken) CAO-norm? Het hof sluit zich (onder meer) aan bij de rechtsoverwegingen 4.2 tot en met 4.4 van HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 (DSM/Fox), waarin de Hoge Raad (onder meer) benoemt dat tussen de beide normen geen tegenstelling bestaat, maar juist een vloeiende overgang.

Uit het besproken arrest blijkt vervolgens dat het hof uit beide normen put bij het beoordelen van de hem voorgelegde vraag.

Het hof benadrukt dat het hier gaat om een individuele overeenkomst tussen de rechtsvoorganger van TenneT en het fonds, met weliswaar algemene voorwaarden, maar geen collectieve regeling zoals een cao. Dit geeft de rechter meer vrijheid om dat wat in de aanloop naar het tot stand komen van de ZRO aan de grondeigenaren is voorgehouden (de toverformule) te betrekken bij de beoordeling.

Het hof overweegt vervolgens dat de beperkte lezing van TenneT van de toekomstschaderegeling (vrijwel alles is in de lezing van TenneT een gewoon gevolg van de aanleg van het werken), deze regeling tot een loze bepaling zou maken. Dat kan geen redelijke uitleg/toepassing zijn, zeker niet als wordt gekeken naar de achterliggende documentatie waaruit dus volgde dat de ZRO aan de grondeigenaren is ‘verkocht’ met een toekomstschaderegeling in het verschiet. Daar komt nog bij dat het ter zitting door TenneT gegeven voorbeeld van een situatie waarin de

toekomstschaderegeling wél tot uitkering leidt (verlies van waardeinstijging/vermogensaanwas door de belaste strook), sterk lijkt op het geval van het fonds (verlies van de mogelijkheid een zonnepark te realiseren).

De overeenkomst was tot slot een van veel soortgelijke overeenkomsten. Er was bij al die overeenkomsten sprake van:

- uniformiteit in opzet, maar met ruimte voor latere individuele schadeafhandeling;
- geen afzonderlijke clausules voor specifieke gevallen; de bedoeling was dat latere schadegevallen onder de algemene ‘toekomstschaderegeling’ zouden vallen.

Er is (kortom) slechts een basisregeling overeengekomen. Volgens het hof hebben partijen indertijd bewust gekozen voor een latere beoordeling van onvoorzienbare schade.

Het hof acht het op grond van al deze omstandigheden, gegeven de vloeiende overgang tussen Haviltexnorm en de CAO-norm, niet redelijk om te stellen dat de door het fonds gevorderde schade niet onder de toekomstschaderegeling valt. TenneT is aansprakelijk voor de door het fonds geleden schade.

mr. G.J.M. de Jager

8219

ECLI:NL:GHAMS:2025:744

Hof Amsterdam

25 maart 2025

(mrs. O.G. H. Milar, F.W.J. Meijer en O.L. Nunes)

(Pacht en hypotheek)

Met noot van prof. mr. J.W.A. Rheinfeld

Pacht. Hypotheekrecht. Vermenging.

[Burgerlijk Wetboek, art. 3:264, art. 6:161, art. 6:212, art. 7:361]

Geen sprake van een anterieure (doorlopende) pachtovereenkomst waaraan het huur/pachtbeding in de hypotheekakte geen afbreuk kan doen. Als er ten tijde van de vestiging van de hypotheek in 2001 sprake was van een pachtovereenkomst is deze vanaf het moment dat de pachter in 2002 eigenaar