** Onderzoeksrapport**

**Verticale en horizontale natrekking**

**Toetsing van:**

**HBR-4-AS17-AS**

**Hogeschool Leiden Opleiding HBO-Rechten**

Marco van der Marel – s1096883

Onderzoeksdocent: mevrouw M. Mesman

Begeleidend docent: de heer M. Verstuijf

Opdrachtgever: Westvest Notarissen te Delft

Begeleiding opdrachtgever: de heer mr C. de Ruijter

Reguliere kans: 18-06-2019

Klas: RE4D

Collegejaar: 4 blok 16

**Voorwoord**

In de periode van 1 februari 2019 tot 18 juni 2019 doe ik onderzoek bij Westvest Notarissen, mijn opdrachtgever. Het betreft een vrij groot notariskantoor dat is gelegen tegenover het centraal station van Delft. De medewerkers die actief zijn op het kantoor zijn gespecialiseerd in onder meer familierecht, erfrecht, rechtspersonenrecht, commercieel vastgoed, bestaande bouw en nieuwbouw.

De doelstelling van het kantoor is om kwaliteit, service en persoonlijke aandacht voor cliënten voorop te stellen. Om een goede dienstverlening te verwezenlijken, dienen de medewerkers de juiste kennis in bezit te hebben. De opdrachtgever zou het prettig vinden als er onderzoek gedaan wordt naar de juridische term ’’natrekking’’. Verschillende zaken, roerend dan wel onroerend, kunnen namelijk worden nagetrokken, waardoor de zaken onderdeel gaan uitmaken van de betreffende onroerende zaak. Natrekking kan op meerdere manieren plaatsvinden, maar de opdrachtgever wil weten onder welke feiten en omstandigheden zaken verticaal of horizontaal door onroerende zaken nagetrokken worden. Het is daarbij belangrijk om te onderzoeken wat de feiten en omstandigheden zijn voor het bepalen of er sprake is van verticale of horizontale natrekking door onroerende zaken, zodat er kan worden bepaald aan wie een zaak in eigendom toebehoort. Een notaris heeft een zorgplicht jegens derden en deze houdt onder meer in dat derden de juiste en volledige informatie dienen te krijgen van de notaris.

Ik wil de heer mr C. de Ruijter bedanken voor de leerzame maanden en voor het kenbaar maken van het praktijkprobleem in dit onderzoeksrapport. Daarnaast wil ik mevrouw M. Mesman en de heer M. Verstuijf bedanken voor de start en de begeleiding van mij en mijn afstudeeronderzoek.

**Plaats: Delft**

**Datum: 18-06-2019**

**Samenvatting**

Mijn opdrachtgever, Westvest Notarissen, is een kantoor met een grote registergoederenpraktijk. Deze praktijk bestaat uit de afdelingen bestaande bouw en nieuwbouw. Deze afdelingen hebben als voornaamste doel om zaken op juridisch juiste wijze over te dragen aan mensen. Dit onderzoeksrapport bevat informatie omtrent verticale en horizontale natrekking inzake gebouwen en werken. Om te bepalen of het gaat om verticale of horizontale natrekking, zijn de feiten en omstandigheden voor het bepalen van verticale dan wel horizontale natrekking door onroerende zaken onderzocht, zodat er kan worden bepaald aan wie een zaak in eigendom toebehoort.

Het doel van dit onderzoek is om de medewerkers van de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen een advies, verwerkt in een stroomschema, te geven over de situatie of er sprake is van verticale natrekking of horizontale natrekking door onroerende zaken, omtrent gebouwen en werken, zodat de eigendomssituatie van zaken vastgesteld kan worden. Bij de doelstelling hoort de volgende hoofdvraag: Wat kan, volgens jurisprudentieonderzoek, literatuur en wet- en regelgeving, Westvest Notarissen geadviseerd worden met betrekking tot de feiten en omstandigheden voor het bepalen of er sprake is van verticale of horizontale natrekking door onroerende zaken?

Bij de hoofdvraag behoren drie deelvragen. De eerste deelvraag heeft betrekking op natrekking door onroerende zaken en de tweede deelvraag heeft betrekking op verticale en horizontale natrekking. Deze twee deelvragen heb ik onderzocht aan de hand van wetsanalyses, literatuur en arresten, waarbij arresten als literatuur worden beschouwd. De derde deelvraag heb ik onderzocht door middel van een jurisprudentieanalyse. Deze deelvraag heeft betrekking op de feiten en omstandigheden van verticale en horizontale natrekking blijkens jurisprudentie.

***Natrekking door onroerende zaken***

Roerende zaken kunnen worden nagetrokken door onroerende zaken, wanneer een zaak bestanddeel wordt van een andere zaak. Dit kan op twee manieren gebeuren:

1. Een zaak is direct of indirect verenigd met de grond, waardoor de zaak onroerend is en het (in beginsel) omvat wordt door de eigendom van de grond, zoals blijkt uit art.3:3 jo art.5:20 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna BW); of
2. Een zaak is bestanddeel van een andere zaak op grond van art.3:4 BW.

***Verticale natrekking***

Natrekking kan zowel verticaal als horizontaal plaatsvinden, zo volgt uit art.5:20 lid 1 sub e BW. Verticale natrekking houdt in dat het gebouw dat op een stuk grond staat, onderdeel wordt van de grond en daarbij gaat behoren. Uit mijn jurisprudentieonderzoek blijkt dat de (in)directe duurzame vereniging met de grond, op enkele uitspraken na, niet door de rechter beoordeeld wordt. Indien er namelijk geen sprake is van een (in)directe duurzame vereniging met de grond, is er ook geen sprake van een onroerende zaak. Een gebouw of werk moet daarnaast voldoende zelfstandig zijn, zodat het bijvoorbeeld los overgedragen kan worden. Een gebouw of werk is voldoende zelfstandig indien het één of meer toegangen heeft en daarmee toegankelijk is voor mensen. Bovendien moet het afzonderlijk zelfstandig kunnen functioneren. De zelfstandige gebouwen of werken die (in)direct duurzaam met de grond verenigd zijn, behoren in eerste instantie tot de eigenaar van die grond. Dit betekent dat er altijd eerst sprake is van verticale natrekking en dat horizontale natrekking als uitzonderingsregel moet worden gezien. De uitzondering ziet namelijk op de situatie dat een gebouw of werk bestanddeel kan zijn van eens anders werk.

***Horizontale natrekking***

Horizontale natrekking houdt in dat bestanddelen van een onroerende zaak, bijvoorbeeld een uitbouw, balkon of een kelder die niet direct onder of boven de eigen grond zijn gevestigd, maar wel onderdeel zijn van het gebouw of werk, worden nagetrokken als bestanddeel. Uit mijn jurisprudentieonderzoek blijkt dat een doorgang in een gebouw of werk een indicatie kan zijn voor de beoordeling of er sprake is van bestanddeel van eens ander werk, maar dit hoeft niet doorslaggevend te zijn. Daarnaast is de enkele omstandigheid of een gebouw of werk verbonden is met een ander gebouw of werk niet genoeg om het een bestanddeel te noemen. Een andere indicatie is het grensoverschrijdend bouwen van een gebouw of werk, maar in vele gevallen is dit geen discussiepunt. Indien er wel discussie over bestaat, kunnen foto’s en het kadaster uitsluitsel geven. Het grensoverschrijdend bouwen is een voorwaarde voor het bestaan van een kernperceel. Een perceel grond is een kernperceel als het gebouw of werk daarvanuit één of meerdere toegangen heeft, al hoeft dit niet de doorslag te geven. Het kernperceel kan namelijk ook worden gezien als het perceel waar het zwaartepunt van het gebouw of werk zich op bevindt, doordat het in bouwkundig opzicht constructief en visueel als een geheel moet worden gezien. Indien er vervolgens nog onduidelijkheid bestaat over de kwalificatie van horizontale natrekking, dient de partijbedoeling getoetst te worden. De partijbedoeling vloeit voornamelijk voort uit de koopakte van het betreffende gebouw of werk, bijvoorbeeld door een erfdienstbaarheid. Indien het gebouw of werk niet in de koopakte is benoemd, toetst de rechter de feitelijke situatie. Als ook deze niet duidelijk aanwezig is, prevaleert horizontale natrekking boven verticale natrekking.

***Aanbevelingen***

Op basis van mijn wetsanalyse, literatuur- en jurisprudentieonderzoek zijn er twee schema’s opgesteld. Het is de opdrachtgever aan te bevelen om deze schema’s te gebruiken. Het eerste schema bevat een overzicht van rechtsoverwegingen van enkele arresten die belangrijk zijn geweest voor de basis van natrekking door onroerende zaken. Het tweede schema is een stroomschema van de feiten en omstandigheden voor het bepalen of gebouwen of werken verticaal of horizontaal nagetrokken worden.

**Inhoudsopgave**

Hoofdstuk 1: Inleiding……………………………………………………………………………….....1

* 1. Probleemanalyse…………………………………………….………………………………...….1
     1. Praktisch probleem…………………………………………………………………………1
     2. Juridische achtergrond…………………………………………………….………………..1
     3. Praktisch voorbeeld…………………………………………….…………………………..2
  2. Doelstelling, centrale vragen en deelvragen…………………..………………………………….3
  3. Onderzoeksmethoden……………………………………………………………………….…….4
     1. Eerste deelvraag……………………………………………………………………….……4
     2. Tweede deelvraag…………………………………………………………………………..5
     3. Derde deelvraag…………………………………………………………………………….5

Hoofdstuk 2: Juridisch kader……………………………………………………………………………8

2.1 Inleiding………………………………………………………………………………….………..8

2.1.1 Eigendom…………………………………………………………………………………..8

2.1.2 Onroerende zaken………………………………………………………………………….9

2.1.3 Natrekking door onroerende zaken……………………………………………………….10

2.1.3.1 Zaak is (in)direct verenigd met de grond……………………………………………..11

2.1.3.2 Bestanddeel op grond van art.3:4 BW………………………………………………..13

2.1.4 Tussenconclusie…………………………………………………………………………..15

2.2 Inleiding………………………………………………………………………………………….15

2.2.1 Verticale natrekking………………………………………………………………………16

2.2.1.1 Inhoud van de grondeigendom……………………………………………………….16

2.2.1.2 Zelfstandig gebouw of werk………………………………………………………….17

2.2.2 Horizontale natrekking…………………………………………….……………………..19

2.2.2.1 Horizontale natrekking boven verticale natrekking.…………….……………………19

2.2.2.2 Grensoverschrijdend bouwen………………………………….……………………..20

2.2.2.3 Kernperceel……………………………………………………….…………………..21

2.2.3 Kabels en leidingen……………………………………………………………………….22

2.2.4 Tussenconclusie…………………………………………………………………………..23

Hoofdstuk 3: Resultaten………………………………………………………………………….…….24

3.1 Inleiding………………………………………………………………………………………….24

3.2 Verticale natrekking………………………………………………….…………………………..24

3.3 Tussenconclusie………………………………………………………………………………….26

3.4 Horizontale natrekking…………………………………………………………………………..26

3.5 Tussenconclusie………………………………………………………………………………….29

Hoofdstuk 4: Conclusies……………………………………………………………………………….30

Hoofdstuk 5: Aanbevelingen…………………………………………………………………………..32

Hoofdstuk 6: Literatuur- en bronnenlijst………………………………………………………………33

Hoofdstuk 7: Bijlagen………………………………………………………………………………….36

Bijlage 1 Jurisprudentieanalyse verticale natrekking………………………………………………..36

Bijlage 2 Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking……………………………………………..41

Bijlage 3 Schematisch overzicht natrekking…………………………………………………………47

Bijlage 4 Stroomschema verticale en horizontale natrekking……………………………………….48

**Hoofdstuk 1 Inleiding**

* 1. **Probleemanalyse**

**1.1.1 Praktisch probleem**

Westvest Notarissen is een kantoor met een grote registergoederenpraktijk. Het kantoor heeft namelijk een afdeling bestaande bouw en een afdeling nieuwbouw. Het voornaamste doel van een registergoederenpraktijk is om eigendommen op juridisch correcte wijze over te dragen aan mensen. Westvest Notarissen wil daarbij weten hoe haar medewerkers op de registergoederenpraktijk geadviseerd dienen te worden inzake de criteria voor het bepalen of er sprake is van verticale dan wel horizontale natrekking door onroerende zaken. De verticale en horizontale natrekking heeft betrekking op gebouwen en werken, omdat dit in de praktijk veelal een punt van discussie is. Om te bepalen of het gaat om verticale of horizontale natrekking, zijn de feiten en omstandigheden voor het bepalen van verticale en horizontale natrekking inzake gebouwen en werken onderzocht, zodat er kan worden bepaald aan wie een zaak in eigendom toebehoort en daar vervolgens mee mag doen wat diegene wil.

Door een schematisch overzicht van de belangrijke arresten inzake natrekking en een stroomschema over verticale en horizontale natrekking uit te brengen aan Westvest Notarissen, kunnen de medewerkers van de registergoederenpraktijk geholpen worden omtrent het niveau van de juridische dienstverlening. Het advies kan worden gebruikt richting de koper of verkoper van een onroerende zaak bij het bepalen van de eigendomssituatie van de betreffende onroerende zaak en welke zaken daar bij horen. Gedacht kan worden aan een uitbouw die de eigen perceelsgrens overschrijdt. Bovendien kan het advies worden gebruikt in de voorfase van een bouwproject, zodat de projectontwikkelaar op de hoogte kan worden gesteld over wanneer bepaalde zaken worden nagetrokken door de betreffende onroerende zaken en hoe dat eventueel voorkomen kan worden.

**1.1.2 Juridische achtergrond**

Het punt van discussie inzake verticale en horizontale natrekking heeft betrekking op mensen die in conflict zijn over de situatie waarin bepaalde zaken worden nagetrokken door onroerende zaken en aan wie die bepaalde zaken, vervolgens na natrekking, in eigendom toebehoren. Het gaat om de bepaling van de eigendomssituatie van een door een onroerende zaak nagetrokken zaak. Wanneer er sprake is van een onroerende zaak blijkt in de praktijk ook wel eens lastig te constateren. Uit de wet blijkt echter het volgende: ’’Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken’’.[[1]](#footnote-1)

Onroerende zaken kunnen andere zaken natrekken. Er is sprake van natrekking als een zaak een bestanddeel is geworden van een andere zaak. De ene zaak wordt onderdeel van een andere zaak en deze zaken samen vormen vervolgens een geheel. Om te bepalen of een zaak een bestanddeel wordt van een andere zaak, blijkt uit de wet: ’’Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak’’.[[2]](#footnote-2)

Natrekking kan vervolgens zowel verticaal als horizontaal geschieden. De variant van verticale natrekking houdt in dat de ondergrond de zaken natrekt die boven die ondergrond gevestigd zijn. Van horizontale natrekking is sprake als het naastgelegen onroerend goed een aangrenzende zaak natrekt dat naast het onroerende goed is opgericht en daarmee in relatie staat.[[3]](#footnote-3)

De huidige wetgeving omtrent natrekking is te vinden in Boek 5 BW. Indien er sprake is van natrekking, is de eigenaar van een zaak eigenaar van al haar bestanddelen, voor zover de wet niet anders bepaalt.[[4]](#footnote-4) De specifiek gerichte wetgeving omtrent de verticale en horizontale natrekking door onroerende zaken is terug te vinden in art.5:20 BW. De wet bepaalt het volgende: ’’de eigendom van de grond omvat, zover de wet niet anders bepaalt, (…) gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak’’.[[5]](#footnote-5)

Het laatste zinsgedeelte ’’voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens andere onroerende zaak’’, wordt beschouwd als horizontale natrekking. Hetgeen vóór deze zinsnede aangehaald is, wordt de verticale natrekking genoemd. De verticale natrekking wordt ook wel de ’’superficies-regel’’ genoemd en wordt vertaald als: ’’de opstal volgt de grond’’.[[6]](#footnote-6)

**1.1.3 Praktisch voorbeeld**

Of een gebouw verticaal of horizontaal wordt nagetrokken, speelde bijvoorbeeld ten aanzien van enkele monumentale Kasbahwoningen in Hengelo.[[7]](#footnote-7) Deze woningen zijn gebouwd op palen die in de grond gevestigd staan. In eerste instantie waren de ondergrond en de woningen eigendom van de gemeente Hengelo. De gemeente Hengelo heeft, op enkele kadastrale percelen na, de woningen en de ondergrond in 1995 overgedragen aan Welbion. Op één van die drie kadastrale percelen stond het bedrijfspand van één van de procespartijen in het geschil, namelijk procespartij X. De gemeente Hengelo heeft op dat perceel een opstalrecht laten vestigen, waardoor het bedrijfspand van X niet door de ondergrond kon worden nagetrokken. Boven het bedrijfspand van X bevonden zich zes woningen op palen en de gemeente Hengelo heeft in 2005 het kadastrale perceel verkocht aan X. Is het gevolg hiervan dat de zes woningen door verticale natrekking tot het eigendom van X zijn gaan behoren?

Welbions vorderde in de gerechtelijke procedure dat de zes Kasbahwoningen eigendom zijn van Welbions, aangezien Welbions van mening was dat de zes Kasbahwoningen een bestanddeel zijn van het gehele Kasbahcomplex, waardoor Welbions door horizontale natrekking eigenaar is van de zes Kasbahwoningen. Procespartij X meende echter dat de zes Kasbahwoningen, boven zijn perceel, door verticale natrekking tot zijn eigendom moesten behoren. De rechtbank heeft hierover het volgende oordeel gegeven. Ondanks dat de zes Kasbahwoningen zich boven het perceel van X bevinden en de palen waarop de Kasbahwoningen gebouwd zijn, verankerd zijn in dat perceel van X, behoort de eigendom van de zes Kasbahwoningen toe aan Welbions. De zes Kasbahwoningen maken namelijk deel uit van een geheel complex en worden bij uitzondering niet verticaal, maar juist horizontaal nagetrokken. Dit geschil had achteraf voorkomen kunnen worden door het vestigen van een opstalrecht op het verkochte perceel.[[8]](#footnote-8)

De medewerkers van de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen willen weten wat de feiten en omstandigheden zijn voor het bepalen of er sprake is van verticale of horizontale natrekking inzake gebouwen en werken. Voor mijn opdrachtgever heb ik daarom een schematisch overzicht van natrekking en een stroomschema over verticale en horizontale natrekking opgesteld, waaruit de notaris kan afleiden wanneer er sprake is van verticale of horizontale natrekking door onroerende zaken. Het is praktisch relevant aangezien de medewerkers van de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen deze schema’s kunnen gebruiken om cliënten op de juiste manier te informeren.

* 1. **Doelstelling, centrale vragen en deelvragen**

***Doelstelling***

Het doel van dit onderzoek is om de medewerkers van de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen een advies, verwerkt in een stroomschema, te geven over de situatie of er sprake is van verticale natrekking of horizontale natrekking door onroerende zaken, omtrent gebouwen en werken, zodat de eigendomssituatie van zaken vastgesteld kan worden. Om de medewerkers van de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen van dit advies te voorzien, dienen verschillende wetsanalyses, literatuur- en jurisprudentieonderzoeken in kaart te worden gebracht, om te bepalen wat de feiten en omstandigheden zijn voor het beoordelen van verticale natrekking en horizontale natrekking door onroerende zaken.

***Centrale vraag***

De centrale vraag is leidend in het onderzoek. De probleemanalyse en de doelstelling leiden tot de volgende hoofdvraag:

Wat kan, volgens jurisprudentieonderzoek, literatuur en wet- en regelgeving, Westvest Notarissen geadviseerd worden met betrekking tot de feiten en omstandigheden voor het bepalen of er sprake is van verticale of horizontale natrekking door onroerende zaken?

***Deelvragen***

Om de hoofdvraag te beantwoorden, dienen er enkele deelvragen aan de hoofdvraag gekoppeld te worden om de hoofdvraag te beantwoorden. De volgende deelvragen hebben betrekking op de hoofdvraag:

1. Wat zijn volgens de literatuur en wet- en regelgeving de vereisten voor natrekking door onroerende zaken?
2. Wat blijkt uit de literatuur en wet- en regelgeving over verticale en horizontale natrekking door onroerende zaken?
3. Wat zijn, volgens jurisprudentieonderzoek, de feiten en omstandigheden voor het bepalen of er sprake is van verticale dan wel horizontale natrekking door onroerende zaken?
   1. **Onderzoeksmethoden**

**1.3.1 Eerste deelvraag**

De eerste deelvraag is theoretisch-juridisch onderzocht door middel van een wetsanalyse. Voor de beantwoording van deze deelvraag, zijn enkele wetsartikelen uit Boek 3 en Boek 5 van het BW geanalyseerd. Deze gedeelten van het BW geven namelijk informatie omtrent het eigendomsrecht in het algemeen. Door het analyseren van Boek 3 en Boek 5 van het BW, is er onderzocht wat natrekking door onroerende zaken betekent en wat de voorwaarden daarvoor zijn. Specifiek is de natrekking gericht op onroerende zaken. Het was daarbij belangrijk om toe te lichten wat natrekking in het algemeen inhoudt, zodat de basisregel kon worden toegepast en in deelvraag twee verder uitgewerkt kon worden. Bovendien was het van belang om aan te geven wat onroerende zaken zijn, omdat dit in de praktijk niet altijd even duidelijk is.

Voor de beantwoording van deze deelvraag zijn er ook literaire bronnen onderzocht. Hierbij is onder meer gebruikt gemaakt van de Asser-serie, de serie van Onderneming & Recht met betrekking tot de natrekking van onroerende zaken en de serie Recht & Praktijk met betrekking tot het vastgoedrecht. Het volledige overzicht van literaire bronnen vindt u in de literatuurlijst. Bovendien heb ik gebruik gemaakt van enkele overige internetbronnen om de theorie verder aan te vullen. Deze bronnen zijn te vinden in de bronnenlijst. De deelvraag is relevant, aangezien de deelvraag informatie verschaft over de natrekking door onroerende zaken en daardoor een basis vormt voor het juridisch kader en voor de tweede deelvraag.

**1.3.2 Tweede deelvraag**

De tweede deelvraag is theoretisch-juridisch onderzocht door middel van een wetsanalyse en literatuuronderzoek. De wetsanalyse heeft betrekking op Boek 5 van het BW en dan met name op art.5:20 BW. Doordat dit artikel grondig geanalyseerd is, kon er onderzocht worden wat verticale en horizontale natrekking door onroerende zaken inhoudt. Uit het voornoemde artikel kon ook geanalyseerd worden welke zaken tot de eigendom van de grond behoren en welke zaken vervolgens verticaal en horizontaal kunnen worden nagetrokken door de grond. De wetsanalyse van art.5:20 BW is van groot belang, omdat het duidelijk wordt wat verticale en horizontale natrekking door onroerende zaken inhoudt.

De hiervoor genoemde wetsanalyse is aangevuld met informatie doordat ik literatuuronderzoek heb gedaan naar verticale en horizontale natrekking. Hierbij heb ik onder meer gebruik gemaakt van de Asser-serie, de serie van Onderneming & Recht met betrekking tot de natrekking van onroerende zaken, de serie Recht & Praktijk met betrekking tot het vastgoedrecht en het boek ‘Horizontale splitsing van eigendom’ van mr. H.D. Ploeger. Het volledige overzicht van literaire bronnen vindt u in de literatuurlijst. Bovendien heb ik gebruik gemaakt van enkele overige internetbronnen, zodat de theorie verder aangevuld kon worden, onder andere met enkele voorbeelden. Deze bronnen zijn te vinden in de bronnenlijst. De literaire bronnen zijn zeer relevant, omdat de verschillende aspecten omtrent verticale en horizontale natrekking besproken en uitgelicht worden.

**1.3.3 Derde deelvraag**

Volgens het onderzoeksvoorstel had mijn derde deelvraag betrekking op een praktijkgericht onderzoek aan de hand van interviews met juristen en notarissen op het kantoor van Westvest Notarissen. In de loop van de tijd is het onderzoek echter anders gelopen en is deze deelvraag geschrapt, omdat het afnemen van interviews niet relevant genoeg was voor het uitvoeren van mijn afstudeeronderzoek. Mijn vierde deelvraag uit het onderzoeksvoorstel, is nu mijn derde deelvraag geworden van dit onderzoek.

De derde deelvraag is praktijkgericht onderzocht aan de hand van een jurisprudentieonderzoek. De uitspraken geven een beeld van de verschillende aspecten van verticale en horizontale natrekking inzake gebouwen en werken. Aan de hand van de beoordeling van de rechter heb ik onderzoek gedaan naar verticale en horizontale natrekking bij gebouwen en werken. Volgens het onderzoeksvoorstel ging het om de volgende topics: onroerende zaak, bestanddeelvorming, rechtstreeks duurzame vereniging met de grond, indirect duurzame vereniging met de grond, bestanddeel van eens andere onroerende zaak en relatie tot eens andere onroerende zaak. Naarmate het theoretisch onderzoek vorderde, ben ik van deze topics afgeweken, omdat ik door het literatuuronderzoek tot de conclusie kwam dat dit niet de topics voor een rechter waren om te bepalen of er sprake is van verticale dan wel horizontale natrekking. Om te bepalen of er sprake is van verticale dan wel horizontale natrekking, zijn afzonderlijke topics nodig. Deze worden hieronder benoemd en toegelicht.

In het jurisprudentieonderzoek naar verticale natrekking zijn de volgende topics gebruikt:

1. (in)direct duurzame vereniging met de grond;
2. zelfstandig gebouw/werk;
3. gebruiksrecht grondeigendom;
4. uitzonderingsregel.

Het eerste topic heeft betrekking op het feit dat gebouwen en werken (in)direct duurzaam met de grond verenigd moeten zijn om te kunnen spreken van natrekking. Het tweede topic heb ik afgeleid uit het theoretisch onderzoek. Een gebouw of werk moet namelijk een zelfstandig geheel zijn om verticaal, door de grond, te kunnen worden nagetrokken. Het derde topic volgt uit art.5:20 BW. Een persoon heeft pas een gebruiksrecht van de grond en de daarmee duurzaam verenigde gebouwen of werken, indien deze persoon eigenaar is van de grond. Het vierde topic volgt eveneens uit art.5:20 BW. De uitzonderingsregel op verticale natrekking is namelijk horizontale natrekking.

In het jurisprudentieonderzoek naar horizontale natrekking zijn de volgende topics gebruikt:

1. bestanddeel van eens anders werk;
2. grensoverschrijdend bouwen;
3. kernperceel;
4. partijbedoeling.

Het eerste topic is afgeleid uit art.5:20 BW. Dit topic geeft namelijk de uitzondering aan van horizontale natrekking. Het tweede topic is afgeleid uit het theoretisch onderzoek, want grensoverschrijdend bouwen geeft een indicatie van de situatie dat een zaak van meerdere percelen grond een bestanddeel kan zijn. Het derde topic is eveneens afgeleid uit het theoretisch onderzoek, want als er sprake is van een kernperceel, wordt het duidelijk dat de zaken door dit perceel nagetrokken worden. Het laatste topic volgt gedeeltelijk uit het theoretisch onderzoek en gedeeltelijk uit het jurisprudentieonderzoek. Indien het niet duidelijk kan worden of een zaak verticaal of horizontaal moet worden nagetrokken, kan de partijbedoeling of de feitelijke gebruikssituatie van de zaak beoordeeld worden door de rechter.

Bovendien bleek uit het onderzoeksvoorstel dat ik gebruik ging maken van 45 uitspraken voor het bepalen of er sprake is van verticale dan wel horizontale natrekking, ook inzake kabels en leidingen. Nadat ik het theoretisch onderzoek had afgerond, heb ik besloten om het jurisprudentieonderzoek naar kabels en leidingen niet uit te voeren. Uit het theoretisch onderzoek bleek namelijk dat de eigendom van kabels en leidingen wettelijk geregeld is door de invoering van art.5:20 lid 2 BW. Dit lid geeft geen uitzonderingsregel inzake verticale of horizontale natrekking. De bevoegde aanlegger is namelijk de eigenaar van de kabels en leidingen in de grond. De uitspraken omtrent kabels en leidingen zijn daarom niet onderzocht. Bovendien waren enkele uitspraken inzake de verticale en horizontale natrekking omtrent gebouwen en werken niet relevant genoeg, omdat de rechtbank hier geen uitgebreid oordeel over gaf. Hierdoor is het aantal uitspraken ingekort naar 24 uitspraken.

In 24 uitspraken zijn zowel de verticale als de horizontale natrekking inzake gebouwen en werken behandeld. Doordat 18 uitspraken van de rechtbank en 6 uitspraken van het Gerechtshof, waarin het oordeel van de rechtbank besproken is, geanalyseerd zijn, kon er voldoende onderzoek worden gedaan naar de derde deelvraag. In deze uitspraken is er geoordeeld of er sprake is van verticale of horizontale natrekking. De feiten en omstandigheden van verticale en horizontale natrekking omtrent gebouwen en werken is onderzocht aan de hand van uitspraken van de rechtbank en het Gerechtshof vanaf het jaar 2000 tot en met 2019. Deze zaken waren relevant en voldoende, aangezien dit alle uitspraken zijn waarin er door de rechtbank of het Gerechtshof inhoudelijk geoordeeld is over de verticale of horizontale natrekking. Er zijn twee schema’s opgenomen voor het jurisprudentieonderzoek. Deze twee schema’s staan tot elkaar in verhouding, omdat het eerste schema betrekking heeft op verticale natrekking en het tweede schema betrekking heeft op horizontale natrekking. De zaken zijn in deze schema’s aan elkaar gespiegeld en zijn opgebouwd in een chronologische volgorde. Zaak nummer 1 in het eerste schema is ook zaak nummer 1 in het tweede schema. Hetzelfde geldt voor alle overige 23 zaken.

**Hoofdstuk 2 Juridisch kader**

**2.1 Inleiding**

Het eigendomsrecht is een volledig recht. Het eigendomsrecht kan alleen bestaan op zaken en niet op vermogensrechten.[[9]](#footnote-9) Het eigendomsrecht van een persoon rust op de gehele zaak en de daarbij behorende bestanddelen. Of een zaak een bestanddeel is van een zaak wordt bepaald op grond van de regels van art.3:4 BW. Indien een bestanddeel, voordat het een onderdeel van de zaak werd, geen eigendom van de eigenaar van die betreffende zaak was, is er sprake van eigendomsverkrijging door natrekking.[[10]](#footnote-10) In dit hoofdstuk zal de wijze van eigendomsverkrijging door natrekking uitgelegd worden en de voorwaarden die hiervoor gelden. Het zal hierbij worden gespecificeerd tot natrekking door onroerende zaken. Eerst zal er worden toegelicht wanneer er sprake is van een onroerende zaak, zodat het duidelijk is wanneer een zaak als onroerend kan worden gekwalificeerd.

**2.1.1 Eigendom**

Eigendom wordt in de wet als volgt omschreven: ’’Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben’’.[[11]](#footnote-11) De wet geeft geen daadwerkelijke definitie van eigendom, maar wel van twee kenmerken die eigendom in kaart brengen. Ten eerste blijkt het dat alleen een zaak een voorwerp van het eigendom kan zijn. In de tweede plaats bepaalt de omschrijving dat het eigendomsrecht, onder de zakelijke rechten, het meest omvattende is.[[12]](#footnote-12)

Het eigendomsrecht verschaft de eigenaar enkele bevoegdheden. De eigenaar heeft namelijk de bevoegdheid om de zaak, met uitsluiting van andere personen, te gebruiken, daarvan de vruchten te plukken en tevens daarover met het meest volle recht te beschikken. Hier vloeit op positieve wijze uit voort dat de eigenaar bevoegd is tot gebruik, beschikking en genot. Daarnaast vloeit er op negatieve wijze uit voort dat de eigenaar niet hoeft te dulden dat een ander handelingen verricht die de eigenaar zelf vanuit zijn eigendomsrecht mag verrichten.[[13]](#footnote-13) Het komt er op neer dat de eigenaar in beginsel al zijn mogelijke bevoegdheden mag uitoefenen. Deze bevoegdheden hebben echter wel haar grenzen wanneer deze in strijd zouden komen met wettelijke voorschriften, regels van ongeschreven recht of rechten van anderen.[[14]](#footnote-14)

**2.1.2 Onroerende zaken**

In het huidige rechtsstelsel is er een tweedeling aangebracht tussen verschillende zaken, namelijk tussen roerende en onroerende zaken. Dit onderscheid heeft vooral gevolgen die in het huidige goederenrecht tot uiting komen. Dit kan bijvoorbeeld gaan om de levering van goederen, verkrijgende verjaring of het vestigen van zakelijke rechten. Daarnaast heeft het ook gevolgen in het belastingrecht, aangezien er bepaalde belastingen dienen te worden geheven over roerende en onroerende zaken.[[15]](#footnote-15) Het onderscheid tussen roerende en onroerende zaken is terug te vinden in art.3:3 BW. Volgens lid 1 van dit artikel worden de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, evenals de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, als onroerende zaken gekwalificeerd.[[16]](#footnote-16) Om een zaak te kunnen beschouwen als roerend of onroerend, dient de vraag te worden gesteld of een zaak onder de definitie van een onroerende zaak valt. Indien dit niet het geval is, wordt een zaak volgens art.3:3 lid 2 BW als een roerende zaak beschouwd.[[17]](#footnote-17)

De basis van de kwalificatie onroerend is de grond. De grond heeft een aparte positie in het goederenrecht, omdat het de enige zaak is die fysiek niet afgemeten en begrensd is; de juridische grenzen van de grond zijn fictief.[[18]](#footnote-18) De grond is daarnaast ook de enige daadwerkelijke van nature onroerende zaak, aangezien het uit verschillende lagen is opgebouwd en deze lagen daarmee de buitenste schil van de aardbol vormen. De nog niet gewonnen delfstoffen die zich in de grond bevinden, zijn eveneens onroerend, aangezien zij geologisch gezien één geheel uitmaken.

Een zaak die zich op of in de grond bevindt en zonder daarvan een natuurlijk bestanddeel is, zonder dat de zaak zelf als grond aangemerkt kan worden, is niet van nature onroerend. Dit kan de betreffende zaak echter wel worden door zijn vereniging met de grond. Wat wel een opmerkelijk punt is dat, in tegenstelling tot de beplantingen, de wet bij de bouwwerken en gebouwen een duurzame vereniging vereist. Deze zaken kunnen worden gezien als onroerend uit hun aard.[[19]](#footnote-19) Gebouwen en werken zijn verder niet gedetailleerd in de wet omschreven, maar een huis, winkel of fabriek zal in het heden worden gezien als een bouwwerk. Een werk kan bijvoorbeeld worden gezien als een hekwerk, hoogspanningsmast of een pijpleiding.[[20]](#footnote-20)

Of de grond, de delfstoffen en met de grond verenigde beplantingen als onroerende zaken moeten worden gekwalificeerd, lijkt in de meeste gevallen geen punt van discussie. De grond is namelijk van nature onroerend, de nog niet gewonnen delfstoffen vormen een geheel met de grond en de beplantingen dienen met de grond verenigd te zijn, ongeacht het duurzaam is of niet. De moeilijkheidsfactor ligt namelijk in de kwalificatie van gebouwen en werken als roerend dan wel onroerend. Gebouwen en werken zijn pas onroerend wanneer zij duurzaam met de grond verenigd zijn.[[21]](#footnote-21) Het is daarbij niet nodig dat een gebouw of werk feitelijk onverplaatsbaar is. In het verleden was het volgende criterium beslissend: ’’Het gebouwde moet niet alleen op den grond geplaatst, maar daarop gevestigd zijn; de fundamenten moeten in den grond rusten. Op het meer of min duurzame van het doel der verbinding komt het niet aan’’. Deze opvatting is inmiddels achterhaald. Een vaste verbinding is namelijk niet vereist, maar het is wel van doorslaggevend belang dat het bouwsel naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Dit kan worden aangeduid als het bestemmingscriterium.[[22]](#footnote-22)

**2.1.3 Natrekking door onroerende zaken**

Natrekking door onroerende zaken kan op vele manieren geschieden. De term natrekking heeft echter geen specifieke definitie, ook al is natrekking een veel voorkomend juridisch vraagstuk. In de literatuur wordt natrekking op verschillende manieren gedefinieerd.

’’Bij natrekking wordt de zaak bestanddeel van een reeds bestaande eenheid’’, zo stelt Ploeger.[[23]](#footnote-23) Bartels & Van Mierlo geven de volgende definitie: ’’De eigendom van de hoofdzaak omvat het bestanddeel. Men spreekt in dit geval van natrekking, hetgeen vooronderstelt het bestaan van een hoofdzaak en een bestanddeel’’.[[24]](#footnote-24) Dit zijn enkele beschrijvingen die natrekking weergeven, maar een specifieke definitie bestaat in het huidige recht niet.

Indien een zaak, als bestanddeel, onderdeel uitmaakt van een andere zaak, verkrijgt de eigenaar van die andere zaak de eigendom van dat bestanddeel. Dit gebeurt namelijk door natrekking. Natrekking gebeurt onafhankelijk, of de verkrijger of de vroegere eigenaar het er nou mee eens is of niet. Om te kunnen spreken van eigendomsverkrijging door natrekking, dient er aan een aantal vereisten te worden voldaan:

1. Twee of meer onroerende of roerende zaken; en
2. Toebehorend aan verschillende eigenaars; en
3. Eén van de zaken kan als hoofdzaak worden aangezien; en
4. Een andere zaak wordt bestanddeel van de hoofdzaak door de verkeersopvattingen of een fysieke hechte verbinding.

Natrekking is uitgewerkt in art.5:3 BW, voor roerende zaken in art.5:14 BW en voor onroerende zaken in art.5:20 BW. [[25]](#footnote-25) De hiervoor genoemde vier vereisten behoren tot natrekking, maar in dit rapport is de natrekking beperkt tot onroerende zaken.

Natrekking door onroerende zaken heeft betrekking op de uitbreiding van het eigendomsrecht doordat een zaak een bestanddeel wordt van de onroerende zaak. Hierdoor wordt het eigendom uitgebreid. De uitbreiding van het eigendomsrecht kan bij onroerende zaken op vele manieren geschieden. Er zijn namelijk twee algemene wijzen voor natrekking door onroerende zaken:

1. Een zaak is direct of indirect verenigd met de grond, waardoor de zaak onroerend is en het (in beginsel) omvat wordt door de eigendom van de grond (art.3:3 jo art.5:20 lid 1 BW); of
2. Een zaak is bestanddeel van een andere zaak op grond van art.3:4 BW.[[26]](#footnote-26)

De twee verschillende wijzen zijn onderverdeeld en worden hieronder afzonderlijk behandeld en toegelicht.

**2.1.3.1 Zaak is (in)direct verenigd met de grond**

Of de grond, de delfstoffen en met de grond verenigde beplantingen als onroerende zaken moeten worden beschouwd, lijkt in de meeste gevallen geen punt van discussie. De moeilijkheidsfactor is namelijk de kwalificatie van gebouwen en werken als roerend dan wel onroerend, zoals eerder al is toegelicht in 2.1.2. Gebouwen en werken kunnen namelijk op meerdere manieren duurzaam met de grond verenigd zijn. Dit blijkt uit art.3:3 lid 1 BW:

1. Direct: art.3:3 lid 1 BW geeft aan ‘rechtstreeks’; en
2. Indirect: art.3:3 lid 1 BW geeft aan ‘hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken’.

De norm omtrent het duurzaam verenigen met de grond kon bij de totstandkoming van het BW in 1992 worden bestempeld als een vage norm. Het was ten tijde van de invoering van het BW namelijk onduidelijk wanneer er sprake was van een duurzame vereniging, direct dan wel indirect.

De Hoge Raad heeft in het Portacabinarrest van 1997 het criterium van ’’directe duurzame vereniging met de grond’’ verder uitgelicht.[[27]](#footnote-27) In dit arrest was het de vraag wie zich kon verhalen op de portacabin, een stacaravan, die zich op het terrein van Buys bevond. Daarbij diende er beoordeeld te worden of de portacabin als een roerende of onroerende zaak moest worden beschouwd. [[28]](#footnote-28)

Om te bepalen of een gebouw als onroerend in de zin van art.3:3 lid 1 BW kan worden beschouwd, heeft de Hoge Raad enkele maatstaven gegeven in het Portacabinarrest. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat een gebouw duurzaam verenigd kan zijn met de grond, indien het naar de aard en inrichting is bestempeld om daar duurzaam ter plaatse te blijven, waarbij het niet relevant is of het technisch mogelijk is om de opstal te verplaatsen. Of een gebouw of werk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, dient de bedoeling van de bouwer beoordeeld te worden. De bouwer is iemand in wiens opdracht de opstal wordt geplaatst. Bovendien dient de bestemming van een gebouw of werk om duurzaam ter plaatste te blijven naar buiten toe kenbaar te zijn, aangezien de zakenrechtelijke verhoudingen van mensen voor derden kenbaar moeten zijn. Tenslotte kunnen de verkeersopvattingen niet worden gezien als een op zich zelf staande maatstaf voor het beoordelen of een zaak roerend of onroerend is. De verkeersopvattingen kunnen alleen in aanmerking worden genomen indien het onzeker blijft of een zaak duurzaam met de grond is verenigd.

Op grond van de hiervoor geciteerde maatstaven heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de portacabin als onroerend moet worden beschouwd, want de portacabin is door natrekking onroerend geworden. Het Portacabinarrest is inmiddels vaste rechtspraak geworden en is een leidend arrest inzake het beoordelen van zaken als roerend of onroerend.[[29]](#footnote-29) Het letterlijke begrip onroerend, namelijk onverplaatsbaar, doet weliswaar anders vermoeden, maar de Hoge Raad heeft in het Portacabinarrest beslist over de vraag of een gebouw of werk duurzaam met de grond verenigd is, waarbij de technische mogelijkheid om een gebouw of werk te verplaatsen niet relevant is.[[30]](#footnote-30) Er dient namelijk aan de hand van objectieve maatstaven te worden beoordeeld of de vereniging met de grond duurzaam is en of het bouwsel naar de aard en inrichting ervan bestemd is om duurzaam op die plek te blijven.[[31]](#footnote-31)

Een duurzame vereniging kan ook plaatsvinden door een vereniging met een ander gebouw of werk. Hoe een gebouw of werk indirect duurzaam verenigd kan zijn met de grond in de zin van art.3:3 lid 1 BW, is de vraag. Deze vraag speelde zich ook af in het arrest Dépex/Curatoren. [[32]](#footnote-32)

De Hoge Raad heeft in dit arrest twee indicaties gegeven voor de beoordeling of een zaak indirect duurzaam met de grond verenigd is. In de eerste plaats dient er beoordeeld te worden of de zaken zich in constructief opzicht specifiek op elkaar afstemmen. In de tweede plaats kan het van belang zijn of de hoofdzaak, bij het ontbreken van de ‘losse’ zaak, uit het oogpunt van ingebruikneming als onvoltooid dient te worden beschouwd.[[33]](#footnote-33) In het geval van de tweede maatstaf komt het volgens de Hoge Raad niet aan op de functie die de apparatuur in het productieproces vervult.[[34]](#footnote-34)

**2.1.3.2 Bestanddeel op grond van art.3:4 BW**

Een zaak kan worden nagetrokken door een onroerende zaak, omdat het volgens art.3:4 BW is aan te merken als bestanddeel van de hoofdzaak. Als er sprake is van bestanddeelvorming, vindt er volgens art.3:4 jo art.5:3 BW natrekking plaats. Door de grenzen van het eigendomsrecht op een zaak vast te stellen, kan er beoordeeld worden of natrekking heeft plaatsgevonden. Dit is van belang bij de levering van een zaak. Men zal bijvoorbeeld bij de overdracht van een huis willen weten of de keuken bestanddeel is van het huis. Indien dit het geval is, worden het huis en de keuken nagetrokken door de grond. Dit heeft tot gevolg dat de keuken onderdeel is van de woningoverdracht.[[35]](#footnote-35) De criteria voor het bepalen of er sprake is van een hoofdzaak die andere zaken natrekt, zijn gegeven in art.3:4 BW. Een voorwerp is namelijk bestanddeel van de hoofdzaak blijkens de verkeersopvatting, zo volgt uit art.3:4 lid 1 BW. Het andere criterium is of er een zodanige hechte verbinding is tussen het bestanddeel en de hoofdzaak dat dit verband niet kan worden verbroken zonder ook maar enige schade van betekenis te veroorzaken aan één van de zaken, hetgeen blijkt uit art.3:4 lid 2 BW.[[36]](#footnote-36)

De verkeersopvatting is in de wet als volgt omschreven: ’’Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak’’.[[37]](#footnote-37) De verkeersopvatting is bij de totstandkoming van het huidige BW gecodificeerd in de wet, maar is afgeleid uit reeds eerder bestaande vaste rechtspraak.[[38]](#footnote-38) Het criterium van de verkeersopvatting voor bestanddeelvorming is door de Hoge Raad in 1936 geïntroduceerd in het arrest Sleepboot Egbertha[[39]](#footnote-39) en verder onder de loep genomen in het Stafmateriaalarrest uit 1953.[[40]](#footnote-40)

In het genoemde arrest uit 1936 ging het om de vraag of de onder een eigendomsvoorbehoud geleverde motor, die Van Gelderen vervolgens in zijn sleepboot Egbertha plaatste, bestanddeel was geworden van de boot of dat de motor een zelfstandige zaak was gebleven, zodat de leverancier de motor kon revindiceren door het eigendomsvoorbehoud. De Hoge Raad oordeelde dat hoewel de motor zonder beschadiging van de sleepboot kon worden afgescheiden, de motor naar verkeersopvattingen een wezenlijk bestanddeel uitmaakte van het geheel. Zo’n ingebouwd werktuig bij een sleepboot wordt in het geldige rechtsverkeer als wezenlijk bestanddeel van een schip gezien.[[41]](#footnote-41)

In het Stafmateriaalarrest uit 1953 werd geconcludeerd dat een moderne fabriek zonder enig sanitair niet voor te stellen is en dat dit sanitair volgens de verkeersopvattingen bestanddeel is geworden van de fabriek.[[42]](#footnote-42) De Hoge Raad heeft in dit arrest namelijk bepaald dat de verkeersopvatting ook als maatstaf kan gelden voor natrekking als een roerende zaak met een onroerende zaak verenigd wordt. De Hoge Raad overwoog: ’’(…) dat immers van natrekking ook dan sprake kan zijn, indien een aard-of nagelvaste verbinding ontbreekt’’.[[43]](#footnote-43)

Het criterium van de verkeersopvatting blijft na voornoemde arresten een moeilijk grijpbaar begrip, aangezien er geen vaste theoretische bespiegelingen zijn van de verkeersopvatting. In het arrest Dépex/Curatoren uit 1991, reeds behandeld in deze paragraaf, werden echter twee aanwijzingen gegeven waaruit kan worden geconcludeerd dat bepaalde apparatuur volgens de verkeersopvattingen wel bestanddeel zijn geworden van een onroerende zaak. Ten eerste gaat het om het bestaan van een constructieve afstemming tussen een gebouw en apparatuur. In de tweede plaats gaat het om het feit dat het gebouw, bij het ontbreken van de betreffende apparatuur, als onvoltooid moet worden gezien.[[44]](#footnote-44)

Het tweede criterium voor bestanddeelvorming, namelijk de hechte verbinding, is in de wet als volgt omschreven: ’’Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak’’.[[45]](#footnote-45) Dit criterium wordt ook wel het ‘fysieke criterium’ genoemd.[[46]](#footnote-46) Dit criterium lijkt op het eerste gezicht een meer duidelijk criterium te zijn dan de verkeersopvattingen. Het gaat bij het fysieke criterium immers om een tastbaar feit, namelijk het bestaan van een materiële verbinding die niet zonder schade te verbreken is.[[47]](#footnote-47)

Iets is dus een bestanddeel als het of op grond van verkeersopvattingen onderdeel is van een zaak of als twee zaken op een zodanige manier gehecht zijn aan elkaar dat zij een geheel vormen. Deze criteria gelden niet in cumulatieve volgorde, maar wel in alternatief verband.[[48]](#footnote-48)

**2.1.4 Tussenconclusie**

Om een zaak te kunnen beschouwen als roerend of onroerend, dient de vraag te worden gesteld of een zaak onder de definitie van een onroerende zaak valt. Indien dit niet het geval is, is een zaak volgens art.3:3 lid 2 BW een roerende zaak. Roerende zaken kunnen vervolgens worden nagetrokken door onroerende zaken, indien een zaak bestanddeel wordt van een andere zaak. Dit kan op twee manieren:

1. Een zaak is direct of indirect verenigd met de grond, waardoor de zaak onroerend is en het (in beginsel) omvat wordt door de eigendom van de grond (art.3:3 jo art.5:20 lid 1 BW); of
2. Een zaak is bestanddeel van een andere zaak op grond van art.3:4 BW.

Of een zaak direct met de grond verenigd is, dient te worden beoordeeld aan de hand van het Portacabinarrest. De Hoge Raad heeft in dit arrest bepaald dat er aan de hand van objectieve maatstaven dient te worden beoordeeld of de vereniging met de grond duurzaam is en of het bouwsel naar de aard en inrichting ervan bestemd is om duurzaam op die plek te blijven. Dit wordt ook wel aangeduid als het bestemmingscriterium. Of een zaak indirect met de grond verenigd is, kan worden bepaald aan de hand van de in het arrest Dépex/Curatoren gegeven indicaties. Er dient beoordeeld te worden of de zaken zich in constructief opzicht specifiek op elkaar afstemmen. Vervolgens kan het van belang zijn of de hoofdzaak, bij het ontbreken van de ‘losse’ zaak, uit het oogpunt van ingebruikneming als onvoltooid dient te worden beschouwd.

De tweede manier inzake natrekking door onroerende zaken, is gelegen in de situatie dat een zaak bestanddeel wordt van een andere zaak door bestanddeelvorming. De criteria hiervoor zijn vastgelegd in art.3:4 BW. Een voorwerp is namelijk bestanddeel van de hoofdzaak blijkens de verkeersopvatting, zo volgt uit art.3:4 lid 1 BW. Het andere criterium is of er een zodanige hechte verbinding is tussen het bestanddeel en de hoofdzaak dat dit verband niet kan worden verbroken zonder ook maar enige schade van betekenis te veroorzaken aan één van de zaken, hetgeen blijkt uit art.3:4 lid 2 BW.

**2.2 Inleiding**

De eigendom van goederen kan naast verbintenisrechtelijke wijzen, zoals koop en schenking, ook op niet-verbintenisrechtelijke wijzen worden verkregen, zoals door natrekking. Er kan van natrekking worden gesproken als een zaak een bestanddeel is geworden van een andere zaak. Natrekking kan op meerdere manieren plaatsvinden, waaronder verticaal en horizontaal. Een voorbeeld van verticale natrekking is het kopen van een perceel grond om daarop een huis te gaan bouwen. Dit woonhuis wordt onroerend, omdat het een bestanddeel wordt van de grond en bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Doordat het woonhuis boven op de grond staat, wordt het huis verticaal nagetrokken. De ondergrond trekt namelijk na wat er boven die ondergrond wordt gevestigd.

Horizontale natrekking geschiedt op een geheel andere wijze. Bij horizontale natrekking trekt het naastgelegen onroerend goed een aangrenzend gebouw of werk na, dat naast dit onroerend goed gevestigd is.[[49]](#footnote-49) De verticale natrekking en horizontale natrekking staan opgenomen in art.5:20 lid 1 sub e BW en deze varianten van natrekking worden in 2.2.1 en 2.2.2 behandeld. Vervolgens wordt in 2.2.3 de natrekking inzake kabels en leidingen behandeld, aangezien enkele jaren geleden de wetgeving hieromtrent gewijzigd is.

**2.2.1 Verticale natrekking**

De wet onderscheidt twee soorten natrekking door onroerende zaken, namelijk verticale en horizontale natrekking. De verticale natrekking houdt in dat het gebouw dat op een stuk grond staat onderdeel wordt van de grond en daarbij gaat behoren. De eigenaar van het perceel grond wordt daarmee tevens eigenaar van het gebouw dat daarop duurzaam gevestigd is.[[50]](#footnote-50) De verticale natrekkingsregel wordt ook wel de ‘superficies-regel’ genoemd, maar in zijn meest simpele vorm kan het worden beschouwd als ‘de opstal volgt de grond’.[[51]](#footnote-51) De specifiek gerichte wetgeving inzake verticale natrekking is terug te vinden in art.5:20 BW, waarin het volgende staat opgenomen: ’’de eigendom van de grond omvat, zover de wet niet anders bepaalt, (…) gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks,

hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak’’.[[52]](#footnote-52) Het onderstreepte geciteerde gedeelte heeft betrekking op de verticale natrekking.

**2.2.1.1 Inhoud van de grondeigendom**

Om te kunnen spreken van verticale natrekking, dient het duidelijk zijn wat er verticaal kan worden nagetrokken en wat de grondeigendom bevat. Om de inhoud van de grondeigendom te kunnen gebruiken, dient de eigenaar een gebruiksrecht te hebben. De eigenaar moet namelijk de mogelijkheid hebben om op zijn eigen erf te kunnen lopen en de ruimte boven zijn erf kunnen gebruiken om te bebouwen en te beplanten.[[53]](#footnote-53) Het gebruiksrecht van de eigenaar is derhalve exclusief, maar niet onbeperkt. Het gebruik door anderen van de ruimte boven en onder de oppervlakte is wel degelijk toegestaan, indien het zo hoog of diep is, dat de eigenaar van de oppervlakte daarbij geen belang heeft.[[54]](#footnote-54)

De eigendom van de grond omvat onder andere de bovengrond en de zich daaronder bevindende aardlagen.[[55]](#footnote-55) De wet geeft geen suggestie over een eventuele dieptegrens, maar doorgaans blijft het beperkt tot de bovengrond. Dit is van belang om te weten, gezien er voldoende activiteiten plaatsvinden onder de grond, zoals het aanleggen van leidingen en tunnels. Ditzelfde geldt voor de nog niet gewonnen delfstoffen die zich onder het aardoppervlak bevinden. De grondeigenaar heeft er geen belang bij om zich tegen dergelijke activiteiten te verzetten, aangezien dit zodanig diep onder de grond gebeurt. De grondeigenaar koopt namelijk doorgaans een stuk grond om deze te bebouwen en te beplanten. [[56]](#footnote-56) De (in)direct (duurzaam) met de grond verenigde gebouwen, beplantingen of werken zijn ook eigendom van de grondeigenaar.[[57]](#footnote-57) De grondeigenaar is tevens eigenaar van het grondwater dat de oppervlakte heeft bereikt alsmede het water op de grond dat niet in een open gemeenschap staat verbonden met eens anders erf.[[58]](#footnote-58) Uit deze alinea blijkt wat er verticaal nagetrokken kan worden, aangezien hier zaken zijn benoemd die de inhoud van het grondeigendom weergeven.

**2.2.1.2 Zelfstandig gebouw of werk**

Het is van belang om een gebouw of werk als voldoende zelfstandig te beschouwen. Een degelijk voorbeeld dat hierbij gegeven kan worden, is een blokje rijtjeshuizen. Een blokje rijtjeshuizen kan op grond van art.3:4 lid 2 BW worden gezien als enkele losse bestanddelen die naast elkaar staan op een perceel grond. Geen van deze rijtjeshuizen kan worden afgescheiden zonder enige vorm van beschadiging aan één van de zaken. Indien de criteria van art.3:4 BW echt alternatieve criteria zijn, zou het blok rijtjeshuizen op grond van art.3:4 lid 2 BW als één gehele zaak moeten worden beschouwd, waarbij het blok de hoofdzaak is en dus niet de grond waar de grens van een rijtjeshuis ophoudt.[[59]](#footnote-59) Dit is echter niet de bedoeling, want niemand zal vinden dat een blok rijtjeshuizen een afzonderlijke zaak is, ook al vormt het blok rijtjeshuizen bouwkundig gezien een eenheid. De verticale natrekking wordt hier geprevaleerd.[[60]](#footnote-60) Hieruit vloeit voort dat indien een gebouw of werk in bouwkundig opzicht voldoende zelfstandig is, deze ook juridisch gezien als een zelfstandig geheel kan worden gekwalificeerd.[[61]](#footnote-61)

De afzonderlijke huizen worden als zelfstandige opstallen gezien, waardoor deze huizen vatbaar zijn voor afzonderlijke eigendom. Dit lijkt op het eerste gezicht niet meer dan logisch. Er kunnen echter problemen ontstaan indien een uitbouw gemaakt wordt door aanpassingen in al bestaande opstallen. Als een kamer in huis A wordt afgesloten en via huis B door een uitbraak wordt doorverbonden, betekent het niet dat de kamer geen onderdeel meer is van huis A. Er moet beoordeeld worden of de kamer, ofwel uitbouw, daadwerkelijk als bestanddeel van huis B dient te worden beschouwd.[[62]](#footnote-62)

Horizontale natrekking dient verworpen te worden, wanneer het niet blijkt dat de opzet van de uitbouw duurzaam deel uitmaakt van de opstal op het naburige perceel, doordat er bijvoorbeeld alleen sprake is van een ‘min of meer provisorische wijziging in de inrichting der percelen’.[[63]](#footnote-63)

Vervolgens rijst de vraag wanneer er sprake is van een gebouw of werk dat voldoende zelfstandig is. Om dit te beoordelen, dient er gebruik te worden gemaakt van de verkeersopvatting. De verkeersopvatting moet vooral worden geïnterpreteerd als een onderzoek naar de mogelijkheid tot een zelfstandige bruikbaarheid, zo volgt uit het arrest Tandartspraktijk uit 1985.[[64]](#footnote-64)

Uit de casus van dit arrest blijkt dat een tandarts zijn praktijkruimte had verbonden aan zijn eigen woning om zijn werkzaamheden te kunnen verrichten. De werkruimte van de tandarts was verbonden aan zijn woning door een deur, maar bevatte ook een keuken, sanitair, wachtkamer, trap etc. De tandarts had enkel op zijn praktijkruimte een recht van vruchtgebruik gevestigd. De Hoge Raad diende de vraag te beantwoorden of een zakelijk recht, zoals het vruchtgebruik, enkel en alleen op de praktijkruimte en de onderliggende grond gevestigd kon worden.[[65]](#footnote-65) Uit het oordeel van de Hoge Raad vloeit met name voort dat de aanwezigheid van een zelfstandige toegang een grote rol speelt bij het gebruik maken van de verkeersopvatting om een gebouw of werk als voldoende zelfstandig te kunnen kwalificeren. [[66]](#footnote-66)

Ploeger stelt daarnaast het volgende inzake de zelfstandigheid van opstallen: ’’Een nieuw gebouwde hal tegen een bestaand bedrijfspand is geen verbouwing van een bestaand goed: de hal heeft een eigen toegang en een zelfstandige functie (opslagruimte), de open verbinding met het naastgelegen bedrijfspand is op eenvoudige wijze te dichten, de bedrijfshal is zonder noemenswaardige ingrepen als afzonderlijk gebouw te gebruiken, te verhuren of te verkopen. Civielrechtelijk betekent dit dat de hal als een zelfstandige opstal is te beschouwen’’.[[67]](#footnote-67) Doordat het als een zelfstandige opstal is te beschouwen, kan het als een afzonderlijke zaak worden gezien dat verticaal kan worden nagetrokken.

**2.2.2 Horizontale natrekking**

De wet maakt, zoals in 2.2.1 reeds aangegeven, onderscheid in verschillende soorten natrekking, namelijk verticale en horizontale natrekking. De horizontale natrekking houdt in dat bestanddelen van een onroerende zaak, bijvoorbeeld een uitbouw, balkon of een kelder die niet direct onder of boven de eigen grond zijn gevestigd, maar wel onderdeel zijn van het gebouw of werk, worden nagetrokken als bestanddeel.[[68]](#footnote-68) De wetgeving inzake horizontale natrekking is net als verticale natrekking terug te vinden in art.5:20 BW. In dit artikel staat het volgende opgenomen: ’’de eigendom van de grond omvat, zover de wet niet anders bepaalt, (…) gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak’’.[[69]](#footnote-69) Het onderstreepte geciteerde gedeelte heeft betrekking op de horizontale natrekking. Dit gedeelte geeft aan dat bestanddelen die op of onder iemand anders zijn perceel grond staan, grensoverschrijdende gebouwen of werken, eigendom zijn van de eigenaar van die gebouwen of werken. Gedacht kan worden aan een onder iemand anders zijn grond uitstekende kelder, zoals ook geïllustreerd op de afbeelding.[[70]](#footnote-70)

**2.2.2.1 Horizontale natrekking boven verticale natrekking**

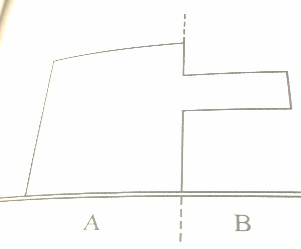
De grondeigendom omvat wat daarmee duurzaam verbonden is en wat zich daarboven of daaronder bevindt, ofwel in een verticale weg. Uit art.5:20 lid 1 sub e BW blijkt echter dat er een uitzondering is op deze verticale natrekking, namelijk de horizontale natrekkingsregel. Hieruit vloeit voort dat de eigendom van de grond niet alleen een gebouw of werk is dat duurzaam met de grond verenigd is, maar ook een zaak dat bestanddeel is van het betreffende gebouw of werk, zelfs als dit bestanddeel zich onder of boven op een naastgelegen, ofwel horizontaal gezien, onroerende zaak bevindt. Wat horizontale natrekking betreft kan men ook denken aan het voorbeeld van een wortel die onder het erf van de buurman is doorgegroeid, terwijl de boom op het eigen perceel staat. Door de vereniging met de grond en de boom, is die wortel tevens eigendom, ook al zit de wortel onder het perceel van de buurman.[[71]](#footnote-71) Het is eigenlijk pas van belang om het over horizontale natrekking te hebben, indien er sprake van verticale natrekking, gezien de horizontale natrekking als uitzonderingsregel wordt beschouwd.[[72]](#footnote-72)

De horizontale natrekkingsregel wordt gezien als uitzonderingsregel, maar in de literatuur wordt horizontale natrekking geprevaleerd boven verticale natrekking. Een gebouw of werk dat voor een gedeelte over de naastgelegen erfgrens gebouwd is, wordt ter hoogte van de erfgrens niet verticaal nagetrokken. Het grensoverschrijdende gebouwde gedeelte wordt namelijk horizontaal nagetrokken door de rest van het gebouw.[[73]](#footnote-73) Ook Bartels prevaleert horizontale natrekking boven verticale natrekking: ’’De regel dat bestanddelen van een zaak in de zin van art.3:4 BW toebehoren aan de eigenaar van de (hoofd)zaak prevaleert derhalve boven de regel dat gebouwen of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd juridische gezien deel uitmaken van de grond en toebehoren aan de eigenaar van de grond’’. Is een zaak bestanddeel van het overige gebouw of werk, dan heeft horizontale natrekking voorrang op verticale natrekking.[[74]](#footnote-74) Van horizontale natrekking kan vervolgens alleen sprake zijn, indien er daadwerkelijk een relatie is tussen de bouwmassa op het ene erf en op het andere erf. Het voorbeeld van het blok rijtjeshuizen, zoals toegelicht in 2.2.1.2, vormt geen grensoverschrijdend werk, ook al is er wel een bouwkundige samenhang. De rijtjeshuizen worden namelijk als zelfstandig beschouwd en kunnen daarom als afzonderlijk eigendom worden gezien.[[75]](#footnote-75)

**2.2.2.2 Grensoverschrijdend bouwen**

Er dient voor de kwalificatie van horizontale natrekking een relatie te zijn tussen de bouwmassa op het ene erf en op het andere erf. Hieruit kan worden afgeleid dat er grensoverschrijdend werk dient plaats te vinden alvorens er kan worden gesproken over eventuele horizontale natrekking. De vormen van grensoverschrijdend werk kunnen onder andere in de volgende onderdelen verdeeld worden: overbouw, eenvoudige uitbouw en complexe uitbouw. Aan de hand van enkele figuren worden de genoemde grensoverschrijdende gevallen van naburige erven hieronder behandeld.

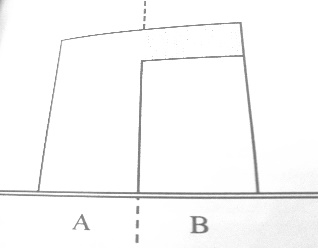
Figuur 1

In figuur 1 is een overbouw te zien. Hiervan is sprake, aangezien een gedeelte van het bouwwerk op het erf van A de erfgrens overschrijdt, zonder dat er een verbinding is van deze uitbouw met het erf van B. Het overschrijdende deel kan worden gezien als een overhangend balkon. [[76]](#footnote-76) De eigenaar van het balkon blijft in dit geval A, want het vormt een geheel met het bouwwerk waaraan het verbonden is; het bouwwerk is daarnaast verbonden met het erf van A. Eigenaar van erf B kan zich tegen het overhangende balkon verzetten, maar wordt geen eigenaar van het balkon. Het balkon wordt horizontaal nagetrokken.[[77]](#footnote-77)

In figuur 2 is een eenvoudige uitbouw te zien. Dit is een bouwwerk dat volgens art.3:3 jo art.5:20 BW direct met erf A en erf B is verbonden. [[78]](#footnote-78) Het gehele bouwwerk staat zowel op erf A als op erf B. Beide delen zijn niet afzonderlijk over te dragen, omdat zij volgens de verkeersopvattingen onderdeel zijn van de opstal. De eigendom van de uitbouw op erf B dient dan ook het eigendom van het belangrijkste deel van de opstal op erf A te volgen. De uitbouw wordt horizontaal nagetrokken door de opstal op erf A.[[79]](#footnote-79)

Figuur 2

Figuur 3

De complexe uitbouw, zoals in figuur 3 hiernaast weergegeven, verschilt met figuur 2, doordat het bouwwerk verbonden is met beide erven én de uitbouw daarnaast in verbinding staat met de bouwmassa op erf B. Een voorbeeld hiervan is de in het aangrenzende huis inspringende kamer of kelder. Deze complexe uitbouw verschilt van de eenvoudige uitbouw in figuur 2, maar wordt wel op gelijke wijze als in figuur 2 beschouwd, namelijk omdat er sprake is van horizontale natrekking door de opstal op erf A.[[80]](#footnote-80)

**2.2.2.3 Kernperceel**

Horizontale natrekking kan eigenlijk worden beschouwd als de splitsing van eigendom op horizontaal vlak. Verticale natrekking wordt echter alleen door horizontale natrekking doorbroken in het geval er sprake is van een grensoverschrijdend deel van een opstal, namelijk de uitbouw.[[81]](#footnote-81) Dit kan worden bevestigd door de voorbeelden die in 2.2.2.2 aan de hand van verschillende figuren zijn toegelicht. De eigendom van de opstal wordt immers nagetrokken door de eigendom van het erf waar de hoofdzaak zich bevindt. Indien er is vastgesteld dat er grensoverschrijdend gebouwd is, moet er vervolgens worden bepaald welk perceel het hoofdperceel, ofwel het kernperceel, is. Om een perceel als kernperceel te kwalificeren, is het van belang om de volgende omstandigheden te onderzoeken: het zwaartepunt van het bouwwerk, de hoofdzaak en de uitbouw.[[82]](#footnote-82) Om het zwaartepunt van een opstal te kwalificeren, dient de verkeersopvatting ingevuld te worden.

Dit kan op de volgende manieren:

- de toegankelijkheid van de uitbouw; of

- de lengte van de grensoverschrijding of de onderlinge verhoudingen van de bouwmassa; of

- de opvattingen van partijen.

De opvattingen van partijen over de hoofdgedeelte van een opstal lijken het meest grijze gebied te zijn. Enige vorm van wilsovereenstemming ligt daarbij aan de basis. Deze wilsovereenstemming is er, in de praktijk, bij het grensoverschrijdend bouwen al snel, aangezien de grondeigenaar aan de bouwer de bevoegdheid geeft om de uitbouw op zijn erf te plaatsen. Hieruit vloeit voort dat het erf van de bouwer als kernperceel kan worden gezien. Een enkele overeenkomst tussen de eigenaren van naburige erven is echter onvoldoende. De bouwer dient namelijk een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding te bedingen op de uitbouw, waaruit kan worden afgeleid dat de grondeigenaar de aanwezigheid van het bouwwerk op zijn erf dient te dulden.[[83]](#footnote-83) Voor derden kan dit namelijk rechtszekerheid bieden doordat dergelijke bedingen in de openbare registers worden opgenomen.

Indien dergelijke bedingen ontbreken, geeft een objectieve oogopslag de doorbraak; het complete bouwwerk volgt de eigendom van het perceel waar het grootste of belangrijkste gedeelte van de opstal staat.[[84]](#footnote-84)

**2.2.3 Kabels en leidingen**

De eigendom van de grond omvat de gebouwen en werken die daarmee duurzaam verenigd zijn. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor kabels en leidingen, ook wel netwerken genoemd.[[85]](#footnote-85) Uit art.5:20 lid 2 BW volgt namelijk het volgende: ’’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’’.[[86]](#footnote-86)

Dit lid 2 is op 1 februari 2007 toegevoegd aan art.5:20 BW, omdat het een onderdeel vormde van de in 2006 ingevoerde wet tot Wijziging van de Telecommunicatiewet, wat in verhouding staat met de aanleg van kabels voor telecommunicatiediensten.[[87]](#footnote-87)

De aanleiding van de nieuwe regeling inzake art.5:20 lid 2 BW waren de door de Hoge Raad gewezen Kabelarresten uit 2003.[[88]](#footnote-88) De Hoge Raad maakte door de uitspraak in de Kabelarresten een einde aan het discussiepunt of kabelnetten als roerende of onroerende zaken beschouwd moesten worden.[[89]](#footnote-89) De uitspraak in de Kabelarresten had een uitkomst op twee gebieden. Ten eerste werd er bepaald dat kabelnetten als onroerende zaken moesten worden gezien. Daarnaast werd er bepaald dat de eigendom van, in dit geval telecomnetten, toebehoort aan de aanlegger van het net.[[90]](#footnote-90) Uit de Kabelarresten kan vervolgens worden afgeleid dat ook andere in de grond gelegen kabelnetten als onroerende zaken moeten worden gezien en op grond van art.5:20 BW kunnen worden nagetrokken door de grond waarin het net ligt.[[91]](#footnote-91)

**2.2.4 Tussenconclusie**

Natrekking kan zowel verticaal als horizontaal plaatsvinden, zo volgt uit art.5:20 lid 1 sub e BW. De verticale natrekking houdt in dat het gebouw dat op een stuk grond staat, onderdeel wordt van de grond en daarbij gaat behoren. De eigenaar moet een gebruiksrecht hebben, zodat hij op zijn eigen erf kan lopen en de ruimte boven zijn erf kan gebruiken om te bebouwen. Het is daarnaast van belang om een gebouw of werk als voldoende zelfstandig te beschouwen, zodat deze ook juridisch gezien als een zelfstandig geheel kan worden gekwalificeerd. Dit dient te worden gekwalificeerd door de toepassing van de verkeersopvatting, waaruit met name voortvloeit dat de aanwezigheid van een zelfstandige toegang een grote rol speelt om een gebouw of werk als voldoende zelfstandig te kunnen kwalificeren.

Horizontale natrekking houdt in dat bestanddelen van een onroerende zaak, bijvoorbeeld een uitbouw, balkon of een kelder die niet direct onder of boven de eigen grond zijn gevestigd, maar wel onderdeel zijn van het gebouw of werk, worden nagetrokken als bestanddeel. De horizontale natrekkingsregel wordt gezien als uitzonderingsregel, maar in de literatuur wordt horizontale natrekking geprevaleerd boven verticale natrekking. Een gebouw of werk dat voor een gedeelte over de naastgelegen erfgrens gebouwd is, wordt ter hoogte van de erfgrens niet verticaal, maar juist horizontaal nagetrokken. Er dient voor de kwalificatie van horizontale natrekking een relatie te zijn tussen de bouwmassa op het ene erf en op het andere erf. Hieruit kan worden afgeleid dat er grensoverschrijdend werk dient plaats te vinden alvorens er kan worden gesproken over eventuele horizontale natrekking. Indien er vastgesteld is dat er grensoverschrijdend gebouwd is, moet er vervolgens worden bepaald welk perceel het kernperceel is.

De natrekking van kabels en netten valt onder een andere categorie, zoals blijkt uit art.5:20 lid 2 BW.

De Hoge Raad maakte door de uitspraak in de Kabelarresten een einde aan het discussiepunt of kabelnetten als roerende of onroerende zaken moesten worden beschouwd. Ten eerste werd er bepaald dat kabelnetten als onroerende zaken moesten worden gezien. Daarnaast werd er bepaald dat de eigendom van in dit geval telecomnetten toebehoort aan de aanlegger van het net.

**Hoofdstuk 3 Resultaten**

**3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het jurisprudentieonderzoek uiteengezet. Het jurisprudentieonderzoek is uitgevoerd aan de hand van 24 gerechtelijke uitspraken van verschillende rechtbanken en gerechtshoven. Per uitspraak is door middel van topics bekeken welke feiten en omstandigheden de rechter meeneemt in zijn beoordeling of er sprake is van verticale of horizontale natrekking omtrent gebouwen en werken. Voor het jurisprudentieonderzoek inzake verticale natrekking heb ik de volgende topics gebruikt: (in)directe duurzame vereniging met de grond, zelfstandig gebouw/werk, gebruiksrecht grondeigendom en uitzonderingsregel. Voor het beoordelen of er sprake is van horizontale natrekking zijn de volgende topics opgenomen: bestanddeel van eens anders werk, grensoverschrijdend bouwen, kernperceel en partijbedoeling. De tabellen met de jurisprudentieanalyse staan opgenomen als Bijlage 1 en 2. De tabel in Bijlage 1 heeft betrekking op de verticale natrekking en de tabel in Bijlage 2 op de horizontale natrekking. De verschillende uitspraken in de twee tabellen staan in verhouding tot elkaar; de eerste zaak in de eerste tabel is dezelfde zaak in de tweede tabel etc.. In 3.2 worden de resultaten van het jurisprudentieonderzoek inzake verticale natrekking toegelicht en in 3.3 een tussenconclusie daarvan. In 3.4 komen de resultaten van horizontale natrekking aan bod, gevolgd door een tussenconclusie in 3.5.

**3.2 Verticale natrekking**

***(In)direct duurzame vereniging met de grond***

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van verticale natrekking, dient er onderzocht te worden of een gebouw of werk (in)direct duurzaam met de grond verenigd is. Met uitzondering van enkele uitspraken beoordeelt de rechter dit criterium zonder enige uitleg, omdat er vaak geen twijfel bestaat over een (in)directe duurzame vereniging met de grond. Indien er namelijk geen sprake is van een (in)directe duurzame vereniging met de grond, is er ook geen sprake van een onroerende zaak. In één van de zaken komt één van de criteria van het Dépex/Curatoren arrest aan bod, waarbij een dijklichaam incompleet en onvoltooid is zonder de koelwatersluisgebouwen en daarom geen bestanddeel vormen van eens anders werk. Het dijlichaam kan niet functioneren zonder de koelwatersluisgebouwen.[[92]](#footnote-92) Bovendien is er sprake van een (in)directe duurzame vereniging, als de betreffende zaak in constructief en functioneel opzicht als bestanddeel van het bedoelde gebouw moet worden gezien. Dit is tevens één van de criteria van het Dépex/Curatoren arrest.[[93]](#footnote-93) Indien er sprake is van een verankering van een zaak in de grond, kan er ook worden vastgesteld dat er sprake is van een duurzame vereniging met de grond.[[94]](#footnote-94)

***Zelfstandig gebouw/werk***

Vervolgens is het van belang dat een gebouw of werk als voldoende zelfstandig kan worden bestempeld, zodat het juridisch gezien ook als zelfstandig geheel kan worden gezien, waarbij het bijvoorbeeld als afzonderlijk geheel overgedragen kan worden. Uit meerdere geanalyseerde uitspraken blijkt dat een gebouw of werk zelfstandig is als het een doorgang heeft en daardoor toegankelijk is om te betreden.[[95]](#footnote-95) Een doorgang naar een kelder of zolder wordt meestal gevormd door een trap en een deur via een woning.[[96]](#footnote-96) Een zelfstandige doorgang kan daarnaast bestaan zonder een ander gebouw of werk, doordat het een zelfstandig gebouw of werk betreft dat direct duurzaam met de grond verenigd is, zoals een bunkerrestant. Dit is namelijk een los gebouw en daarmee geen bestanddeel van een ander gebouw of werk, waardoor het direct als zelfstandig kan worden gekwalificeerd.[[97]](#footnote-97)

Bovendien kan een gebouw of werk zelfstandig zijn indien het zelfstandig kan functioneren. Dit geldt bijvoorbeeld voor een scheidingsmuur, aangezien het de functie heeft om de scheiding tussen percelen aan te geven.[[98]](#footnote-98) Daarentegen heeft een hal van een winkel, dat functioneert als ingang van de winkel, geen functie als de winkel niet zou bestaan, ook al heeft het een zelfstandige doorgang.[[99]](#footnote-99)

Indien er sprake is van een gebouw of werk op een monumentenlijst, dient de kwalificatie van zelfstandigheid anders beoordeeld te worden. Normaal gesproken zijn appartementen zelfstandige eenheden die worden opgesplitst en afzonderlijk verkocht kunnen worden, maar in deze zaak staan de appartementen op een monumentenlijst. Om versnippering te voorkomen, zijn er om deze reden afspraken gemaakt dat deze appartementen niet afzonderlijk verkocht kunnen worden.[[100]](#footnote-100)

***Gebruiksrecht grondeigendom***

Een persoon moet eigenaar zijn van de grond voordat hij gebruik mag maken van de grond en al hetgeen dat daarmee (in)direct duurzaam verenigd is. Uit al de geanalyseerde uitspraken blijkt dat de eigenaar van de grond in eerste instantie ook eigenaar is van de gebouwen en werken die daarmee (in)direct duurzaam verenigd zijn, waardoor er dus in eerste instantie sprake is van verticale natrekking. Hieruit vloeit voort dat er in het geval van natrekking, eerst altijd sprake is van verticale natrekking en dat de horizontale natrekking als uitzonderingsregel moet worden beschouwd, en ook in vele gevallen eigenlijk nog getoetst moet worden.

***Uitzonderingsregel***

Horizontale natrekking moet als de uitzonderingsregel op verticale natrekking worden gezien. Een gebouw of werk dat (in)direct duurzaam verenigd met de grond is, kan namelijk ook een bestanddeel zijn van eens anders werk, iets wat ook in het merendeel van de uitspraken wordt betwist en dus wordt getoetst. Dit geldt bijvoorbeeld voor zolderverdiepingen die boven andere woningen uitsteken of kelders die zich gedeeltelijk in andermans grond uitstrekken.[[101]](#footnote-101) De uitzonderingsregel hoeft in zoverre niet te worden getoetst als, zo blijkt uit een zaak, een ruimte op begane-grondniveau verticaal gesplitst is. Dit houdt namelijk letterlijk in dat de eigenaar van de grond ook daadwerkelijk eigenaar is van hetgeen dat daarmee duurzaam verenigd is, zonder dat het horizontaal nagetrokken kan worden. De ruimte kan hierdoor niet meer als een geheel worden gezien.[[102]](#footnote-102)

**3.3 Tussenconclusie**

Uit de geanalyseerde uitspraken blijkt dat de (in)directe duurzame vereniging met de grond, op enkele uitspraken na, niet door de rechter beoordeeld wordt, omdat er vaak geen twijfel bestaat over een (in)directe duurzame vereniging met de grond. Indien er namelijk geen sprake is van een (in)directe duurzame vereniging met de grond, is er ook geen sprake van een onroerende zaak. Een gebouw of werk moet daarnaast voldoende zelfstandig zijn, zodat het bijvoorbeeld los overgedragen kan worden. Een gebouw of werk is voldoende zelfstandig indien het één of meer toegangen heeft en daarmee toegankelijk is voor mensen. Bovendien moet het afzonderlijk zelfstandig kunnen functioneren. De zelfstandige gebouwen of werken die (in)direct duurzaam met de grond verenigd zijn, behoren in eerste instantie tot de eigenaar van die grond. Dit betekent dat er altijd eerst sprake is van verticale natrekking en dat horizontale natrekking als uitzonderingsregel moet worden gezien. De uitzondering ziet namelijk op de situatie dat een gebouw of werk bestanddeel kan zijn van eens anders werk.

**3.4 Horizontale natrekking**

***Bestanddeel van eens anders werk***

Voordat er eventueel sprake kan zijn van horizontale natrekking, dient er sprake te zijn van een zaak dat eveneens bestanddeel kan zijn van eens anders zijn zaak. De enkele omstandigheid dat een gebouw of werk verbonden is met een ander gebouw of werk, is niet genoeg om het een bestanddeel te noemen.[[103]](#footnote-103) Dit dient te worden beoordeeld aan de hand van de verkeersopvattingen. Een voorbeeld hiervan is een losse bintenconstructie die wel een verbinding maakt tussen een dak en het daarnaast gelegen kantoor, maar geen bestanddeel vormt zoals het dak en de daaronder gevestigde poort, waardoor er niet horizontaal nagetrokken wordt.[[104]](#footnote-104)

Een doorgang kan daarentegen wel worden gezien als indicatie of een zaak een bestanddeel is van een ander werk, maar dit hoeft niet doorslaggevend te zijn. De andere topics uit Bijlage 2 moeten hier voor getoetst worden.[[105]](#footnote-105) Als er geen sprake is van een bestanddeel van eens anders werk, kan er geen sprake zijn van horizontale natrekking.

***Grensoverschrijdend bouwen***

Het grensoverschrijdend bouwen geeft een indicatie voor horizontale natrekking. Er is sprake van grensoverschrijdend bouwen als gebouwen of werken zich gedeeltelijk in, op of boven andermans grond uitstrekken. In veelal van de zaken is dit voor het blote oog zichtbaar. In het geval een muur op de erfgrens van twee percelen staat, is dit minder duidelijk zichtbaar. Echter kunnen foto’s of kadastrale gegevens tot een uitkomst leiden.[[106]](#footnote-106) Uit een andere zaak volgt dat een nadien door een verbouwing gecreëerde situatie geen aanleiding hoeft te vormen voor grensoverschrijdend bouwen. Vóór de verbouwing waren de ruimtes in bouwkundig opzicht toegankelijk via pand 3 en niet via pand 2 en na de verbouwing was dit andersom. Hier is sprake van een nadien door een verbouwing gecreëerde situatie en niet waarin van begin af aan een gedeelte van het pand zicht uitstrekt onder of boven een belendend pand, zoals een kelder dat bij de bouw ervan zich al gedeeltelijk uitstrekt onder een naastgelegen woning. De ruimtes blijven bij pand 3.[[107]](#footnote-107)

***Kernperceel***

Uit alle geanalyseerde uitspraken blijkt dat grensoverschrijdend bouwen een voorwaarde is voor het kwalificeren van een perceel grond als een kernperceel. Een indicatie voor de kwalificatie van een perceel als kernperceel, is dat het gebouw of werk alleen via dit perceel bereikbaar is door een ingang,[[108]](#footnote-108) al hoeft dit niet altijd doorslaggevend te zijn en dus dient dan de feitelijke situatie of de partijbedoeling getoetst te worden.[[109]](#footnote-109) Bovendien kan een gebouw of werk door middel van ingangen op beide percelen toegankelijk zijn. Uit een van de zaken blijkt dat een winkel via de aanbouw een voor het publiek zichtbare hoofdingang heeft en een niet geheel zichtbare onduidelijke ingang aan de zijkant van de winkel via een ander perceel. De duidelijk zichtbare hoofdingang is in dit geval de belangrijkste ingang en daarom is dat perceel te beschouwen als kernperceel.[[110]](#footnote-110) Een andere situatie deed zich voor bij een gangenstelsel onder drie percelen grond. Dit gangenstelsel was zowel via perceel 1 als perceel 3 toegankelijk, maar door de onderlinge afstemming van de gangen onder perceel 1 en 2, werd de eigenaar van perceel 1 ook eigenaar van de gangen onder perceel 2.[[111]](#footnote-111)

Bovendien kan een perceel als kernperceel gezien worden, indien het zwaartepunt van het gebouw of werk op dat perceel staat. Hiervan is in de geanalyseerde uitspraken sprake als het grootste gedeelte van het gebouw of werk op een perceel staat.[[112]](#footnote-112) Denk bijvoorbeeld aan een serre die tegen een huis aangebouwd is, maar op andermans grond staat. Het huis is in dit geval het zwaartepunt, omdat een serre onderdeel uitmaakt van een woning.[[113]](#footnote-113) Dit kan ook worden bereikt doordat een gebouw of werk in bouwkundig opzicht constructief en visueel als een geheel moet worden gezien.[[114]](#footnote-114) Nieuw tegen een bedrijfspand gebouwde bedrijfsruimten, gebouwd op een naastgelegen perceel, horen bij het al bestaande bedrijfspand door hun functie en bouwkundige inrichting, waardoor deze ruimten en het pand zowel constructief als visueel als een ruimte moet worden gezien.[[115]](#footnote-115)

***Partijbedoeling***

Indien de eerste drie topics geen uitsluitsel geven of een gebouw of werk horizontaal nagetrokken wordt of niet, beoordeelt de rechter de situatie aan de hand van de feitelijke situatie of de bedoeling van beide partijen, ofwel de partijbedoeling. Hierdoor komt dit topic in ongeveer de helft van de uitspraken terug. Uit het merendeel van de zaken blijkt dat de partijbedoeling voortvloeit uit de koopakte van het betreffende gebouw of werk.[[116]](#footnote-116) Indien een kelder van het kernperceel zich gedeeltelijk onder het naastgelegen perceel grond uitstrekt, heeft de eigenaar van het naastgelegen perceel grond het recht om te vorderen dat dit gedeelte van de kelder wordt afgebroken. Dit geldt niet in het geval de eigenaar van het kernperceel een bevoegdheid heeft om een gedeelte van de kelder uit te laten steken onder andermans grond, door bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid. De koopakte dient gecontroleerd te worden.[[117]](#footnote-117)

Daarnaast blijkt uit enkele zaken dat de rechter de partijbedoeling getoetst heeft, maar niet door het controleren van de koopakte, aangezien de betreffende gebouwen en werken niet in de koopaktes stonden benoemd.[[118]](#footnote-118) Uit een zaak blijkt dat er een geschil is over de eigendom van een bunker, omdat deze zicht uitstrekt over twee percelen grond. De bunker is in de koopaktes van de betreffende percelen grond niet benoemd, maar doordat de bunker altijd feitelijk in gebruik is geweest bij één van beide partijen, behoort de eigendom van de gehele bunker toe aan de partij die de bunker in gebruik heeft gehad.[[119]](#footnote-119) Uit een andere zaak is er een geschil over de eigendom een muur. Uit de koopaktes blijkt niet wie de eigenaar van de muur is en bovendien wordt de muur ook niet door één van beide partijen meer gebruikt dan de ander. Doordat er contractueel niets is vastgelegd, prevaleert de rechter horizontale natrekking boven de verticale natrekking, zoals dit ook volgt uit vaste rechtspraak.[[120]](#footnote-120)

**3.5 Tussenconclusie**

Een doorgang kan een indicatie zijn voor de beoordeling of er sprake is van bestanddeel van een ander werk, maar dit hoeft niet doorslaggevend te zijn. Daarnaast is de enkele omstandigheid of een gebouw of werk verbonden is met een ander gebouw of werk niet genoeg om het een bestanddeel te noemen. Een andere indicatie is het grensoverschrijdend bouwen van een gebouw of werk, maar in vele gevallen is dit geen discussiepunt. Indien er wel discussie over bestaat, kunnen foto’s en het kadaster uitsluitsel geven. Daarentegen hoeft een nadien door een verbouwing gecreëerde situatie geen aanleiding te geven voor grensoverschrijdend bouwen. Het grensoverschrijdend bouwen is een voorwaarde voor het bestaan van een kernperceel. Een perceel grond is een kernperceel als het gebouw of werk daarvanuit één of meerdere toegangen heeft, al hoeft dit niet doorslaggevend te zijn. Het kernperceel kan namelijk ook worden gezien als het perceel waar het zwaartepunt van het gebouw of werk zich op bevindt, doordat het in bouwkundig opzicht constructief en visueel als een geheel moet worden gezien. Indien de eerste drie topics geen uitsluitsel geven voor de kwalificatie van horizontale natrekking, dient de partijbedoeling getoetst te worden. De partijbedoeling vloeit voornamelijk voort uit de koopakte van het betreffende gebouw of werk, bijvoorbeeld door een erfdienstbaarheid. Indien het gebouw of werk niet in de koopakte is benoemd, toetst de rechter de feitelijke situatie. Als ook deze niet duidelijk aanwezig is, prevaleert horizontale natrekking boven verticale natrekking.

**Hoofdstuk 4 Conclusies**

In dit hoofdstuk wordt de centrale vraag beantwoord. Voordat deze kan worden beantwoord, dienen eerst de daarbij behorende deelvragen onderzocht en beantwoord te worden. De hoofdvraag luidt als volgt: Wat kan, volgens jurisprudentieonderzoek, literatuur en wet- en regelgeving, Westvest Notarissen geadviseerd worden met betrekking tot de feiten en omstandigheden voor het bepalen of er sprake is van horizontale of verticale natrekking door onroerende zaken? Alvorens tot beantwoording van de hoofdvraag in te gaan, komen eerst natrekking door onroerende zaken, verticale natrekking en horizontale natrekking aan bod.

Roerende zaken kunnen worden nagetrokken door onroerende zaken, wanneer een zaak bestanddeel wordt van een andere zaak. Dit kan op twee manieren gebeuren:

1. Een zaak is direct of indirect verenigd met de grond, waardoor de zaak onroerend is en het (in beginsel) omvat wordt door de eigendom van de grond (art.3:3 jo art.5:20 lid 1 BW); of
2. Een zaak is bestanddeel van een andere zaak op grond van art.3:4 BW.

Of een zaak direct met de grond verenigd is, dient te worden beoordeeld aan de hand van het Portacabinarrest. De Hoge Raad heeft in dit arrest bepaald dat er aan de hand van objectieve maatstaven dient te worden beoordeeld of de vereniging met de grond duurzaam is en of het bouwsel naar de aard en inrichting ervan bestemd is om duurzaam op die plek te blijven. Of een zaak indirect met de grond verenigd is, kan worden bepaald aan de hand van de in het arrest Dépex/Curatoren gegeven indicaties. Er dient te worden beoordeeld of de zaken zich in constructief opzicht specifiek op elkaar afstemmen. In de tweede plaats kan het van belang zijn of de hoofdzaak, bij het ontbreken van de ‘losse’ zaak, uit het oogpunt van ingebruikneming als onvoltooid dient te worden beschouwd. De tweede manier inzake natrekking door onroerende zaken, is gelegen in de situatie dat een zaak bestanddeel wordt van een andere zaak door bestanddeelvorming. De criteria hiervoor zijn vastgelegd in art.3:4 BW.

Natrekking door onroerende zaken kan vervolgens op twee manieren geschieden, namelijk verticaal en horizontaal, zo volgt uit art.5:20 lid 1 sub e BW. Verticale natrekking houdt in dat de opstal de grond volgt. Dit betekent dat het gebouw of werk dat op een stuk grond staat, onderdeel van de grond wordt en daarbij gaat behoren. Hier is ook wel sprake van een (in)directe duurzame vereniging met de grond.

Naast verticale natrekking bestaat er ook horizontale natrekking. Horizontale natrekking houdt in dat bestanddelen van een onroerende zaak, zoals een uitbouw, balkon of een kelder die niet direct onder of boven de eigen grond zijn gevestigd, maar wel onderdeel zijn van het gebouw of werk, worden nagetrokken als bestanddeel.

Het antwoord op de hoofdvraag vloeit voort uit de verschillende wetsanalyses en literatuur- en jurisprudentieonderzoeken. De belangrijkste resultaten maken onderdeel uit van de beantwoording van de hoofdvraag. Het gehele overzicht van de resultaten, met voorbeelden, vindt u in Hoofdstuk 3. De beantwoording van de hoofdvraag volgt in de volgende twee alinea’s.

Bij verticale natrekking moet er sprake zijn van gebouwen of werken die (in)direct duurzaam verenigd met de grond zijn. De eigenaar moet vervolgens wel daadwerkelijk eigenaar zijn van het betreffende stuk grond. Om een gebouw of werk zelfstandig als juridisch geheel te zien en los overdraagbaar te laten zijn, dient het voldoende zelfstandig te zijn, doordat het een toegang heeft of zelfstandig kan functioneren. In het geval van monumenten kan de zelfstandigheid anders beoordeeld worden. Er is eigenlijk altijd eerst sprake van verticale natrekking, waardoor de eigenaar van de grond in eerste instantie ook eigenaar is van alle gebouwen en werken die duurzaam met zijn grond verenigd zijn.

Horizontale natrekking moet als de uitzonderingsregel op verticale natrekking worden gezien.

Een gebouw of werk dat (in)direct duurzaam verenigd met de grond is, kan namelijk ook een bestanddeel zijn van eens anders werk. Om een zaak als bestanddeel te kunnen beschouwen van een onroerende zaak, dient te worden beoordeeld aan de hand van de verkeersopvattingen. De enkele verbondenheid tussen twee zaken is namelijk niet genoeg, maar een doorgang geeft wel een indicatie. Als er geen sprake is van een bestanddeel van eens anders werk, kan er ook geen sprake zijn van horizontale natrekking. Een andere indicatie is grensoverschrijdend bouwen. Het kadaster en foto’s kunnen hierbij helpen. Een nadien door een verbouwing gecreëerde situatie hoeft echter geen aanleiding te geven voor grensoverschrijdend bouwen. Het grensoverschrijdend bouwen behoort in samenhang met een kernperceel. Het kernperceel kan worden gezien als het perceel waar het zwaartepunt van het gebouw of werk zich op bevindt, doordat het in bouwkundig opzicht constructief en visueel als een geheel moet worden gezien. Bovendien zijn één of meerdere toegangen ook een indicatie voor een kernperceel, maar dit hoeft niet de doorslag te geven. Indien er na de behandeling van deze feiten en omstandigheden nog onduidelijkheden bestaan, wordt de partijbedoeling getoetst. Deze vloeit met name voort uit de koopakte en, als deze ontbreekt, uit de feitelijke situatie. Bij volledige onduidelijkheid prevaleert de rechter horizontale natrekking boven verticale natrekking.

De doelstelling van het onderzoek is bereikt, doordat ik de feiten en omstandigheden heb onderzocht die van belang zijn voor het vaststellen of er sprake is van verticale dan wel horizontale natrekking. Het advies is bruikbaar voor de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen, aangezien zij aan de hand van de onderzochte feiten en omstandigheden kunnen controleren of zaken verticaal of horizontaal worden nagetrokken, indien cliënten met dergelijke vragen komen. In Bijlage 4 staat het betreffende stroomschema opgenomen. Ter ondersteuning staat in Bijlage 3 een schematisch overzicht van de belangrijkste rechtsoverwegingen inzake natrekking, gegeven door de Hoge Raad.

**Hoofdstuk 5 Aanbevelingen**

Het wordt de registergoederenpraktijk van Westvest Notarissen geadviseerd om, bij de beoordeling of er sprake is van verticale of horizontale natrekking inzake gebouwen en werken, het stroomschema in Bijlage 4 te gebruiken. Dit stroomschema is namelijk opgesteld aan de hand van wet- en regelgeving, de erbij behorende literatuur en jurisprudentieonderzoek. Het doel van het stroomschema in Bijlage 4 is om vast te stellen of er sprake is van verticale of horizontale natrekking van gebouwen of werken. Dit stroomschema bestaat uit verschillende vragen. Door de vragen langs te lopen en te beantwoorden, dienen de pijlen van de juiste antwoorden te worden gevolgd, waardoor Westvest Notarissen tot een oordeel kan komen of er sprake is van verticale of horizontale natrekking. Het stroomschema is relevant voor cliënten, voor zowel particulieren als bedrijven, indien de cliënten vragen hebben over de eigendomssituatie en welke zaken daartoe behoren.

Alvorens tot Bijlage 4 over te gaan, is het de opdrachtgever aan te bevelen om eerst gebruik te maken van het schematisch overzicht in Bijlage 3. Deze bijlage bevat een schematisch overzicht inzake enkele belangrijke arresten en de daarbij behorende rechtsoverwegingen omtrent natrekking. Dit schema is opgesteld zodat de feiten en omstandigheden voor natrekking in het algemeen duidelijk in een oogopslag kenbaar zijn. Hiermee wordt namelijk de basis gelegd voor de feiten en omstandigheden inzake natrekking. Wanneer dit duidelijk is, kan er op de details worden ingegaan van de verticale en horizontale natrekking.

**Hoofdstuk 6 Literatuur- en bronnenlijst**

**Literatuur**

**Asser/Bartels & Van Elten 5-2017**

S.E. Bartels & A.A. van Velten, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten,* Deventer: Wolters Kluwer 2017

**Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5-2008**

F.H.J. Mijnssen, A.A. Van Velten & S.E. Bartels , *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten,* Deventer: Kluwer 2008

**Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV-2013**

S.E. Bartels & A.I.M. van Mierlo (m.m.v. H.D. Ploeger), *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht Algemeen. Deel IV. Algemeen goederenrecht,* Deventer: Kluwer 2013

**Heyman & Bartels 2012**

H.W. Heyman & S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties-Koop*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2012

**Hijma & Olthof 2017**

Jac. Hijma & M.M. Olthof, *Compendium van het Nederlands vermogensrecht,* Deventer: Wolters Kluwer 2017

**Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1), 2010**

B.A.M. Janssen, *Wie heeft de leiding?. De eigendom van kabel- en leidingnetten.* (Recht en Praktijk, nr. VG1) (diss. Utrecht), Deventer: Kluwer 2010

**Ploeger 1997**

H.D. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom,* (diss. Leiden), Deventer: Kluwer 1997

**Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken* (O&R nr.94), 2016**

P.J. van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken* (Onderneming & Recht nr. 94), Deventer: Wolters Kluwer 2016

**Kamerstukken**

*Kamerstuk II*, 2005/2006, 29834, nr. 9

**Overige bronnen**

AMS Advocaten, *Portacabin-arrest,* AMS Advocaten, [www.amsadvocaten.nl](http://www.amsadvocaten.nl) (zoek op: Portacabin-arrest)

Charlotte Raaimakers, ‘Horizontale of verticale natrekking’, *Dirkzwager.nl* 19 maart 2014

Maarten Kole, ‘Is een warmtekrachtkoppeling roerend of onroerend?’, *Dirkzwager.nl* 28 november 2013

Mathieu Vreeswijk, ‘Natrekking, uitgelegd’, *flinckadvocaten.nl* 23 september 2015

**Jurisprudentie**

***Rechtbank***

Rb. Maastricht 6 april 2000, ECLI:NL:RBMAA:2000:AA5402.

Rb. Maastricht 25 oktober 2001, ECLI:NL:RBMAA:2001:AE7539.

Rb. Haarlem 11 augustus 2005, ECLI:NL:RBHAA:2005:AU3487.

Rb. Rotterdam 8 mei 2006, ECLI:NL:RBROT:2006:AX1517.

Rb. Dordrecht 28 november 2007, ECLI:NL:RBDOR:2007:BC0097.

Rb. Rotterdam 26 maart 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD1392.

Rb. Rotterdam 28 mei 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9240.

Rb. Rotterdam 12 augustus 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BJ5748.

Rb. Middelburg 16 december 2009, ECLI:NL:RBMID:2009:BK9826.

Rb. Utrecht 20 januari 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BL0035.

Rb. Utrecht 17 maart 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7867.

Rb. Middelburg 13 oktober 2010, ECLI:NL:RBMID:2010:BO9537.

Rb. Rotterdam 23 januari 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2427.

Rb. Rotterdam 10 juli 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:6555.

Rb. Overijssel 12 februari 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:900.

Rb. Limburg 20 februari 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:1142.

Rb. Den Haag 29 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:3001.

***Gerechtshof***

Hof Amsterdam 6 augustus 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9974.

Hof Arnhem 15 maart 2005, ECLI:NL:GHARN:2005:AT0597.

Hof Amsterdam 23 augustus 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BB8802.

Hof ’s-Gravenhage 30 december 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BV1499.

Hof Arnhem-Leeuwarden 22 januari 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BY9411.

Hof ’s-Hertogenbosch 2 mei 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1893.

***Arresten***

HR 26 maart 1936, ECLI:NL:HR:1936:158.

HR 29 mei 1985, ECLI:NL:HR:1985:AC8917.

HR 15 november 1991, ECLI:NL:HR:1991:AD1791.

HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478.

HR 6 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD3578.

**Hoofdstuk 7 Bijlagen**

**Bijlage 1 Jurisprudentieanalyse verticale natrekking**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **(In)direct duurzame vereniging met de grond** | **Zelfstandig gebouw/werk** | **Gebruiksrecht grondeigendom** | **Uitzonderingsregel** |
| **1.[[121]](#footnote-121)** | Ja, onderhavige mergel bevindt zich geheel onder de grond van de grondeigenaar. | n.v.t. | Ja, doordat er geen gang is gegraven, blijft de grondeigenaar de eigenaar van hetgeen zich in zijn grond bevindt. | Nee, het gaat het om verticale natrekking. De gemeente is wel eigenaar van het gangenstelsel, maar zolang er geen gang is gegraven richting die mergel, is er geen mogelijkheid om die mergel te bereiken. |
| **2.[[122]](#footnote-122)** | Ja, de overbouw is indirect duurzaam verenigd met de grond, doordat het een onderdeel is van het pand. | Ja, de overbouwing heeft een zelfstandige toegang, maar niet via het pand van eiser. | Ja, in eerste instantie wel, maar de overbouwing maakt bouwkundig deel uit van het pand van gedaagde en de overbouwing kan daarmee ook bestanddeel zijn van het pand van gedaagde. | Ja, ten tijde van de overdracht van het pand aan gedaagde, deed de situatie zich al voor dat de overbouwing onderdeel uitmaakte van de overdracht; geen sprake van verticale natrekking, dus toetsen of er sprake is van horizontale natrekking. |
| **3.[[123]](#footnote-123)** | Ja, de koelwatersluisgebou-wen zijn indirect duurzaam met de grond verenigd door middel van het dijklichaam; zonder de gebouwen is het dijklichaam onvoltooid. | Ja, de koelwatersluisgebou-wen hebben de functie om het dijklichaam te laten functioneren. | Ja, het Hoogheemraadschap is eigenaar van de grond en dus ook van de koelwatersluisgebou-wen die indirect duurzaam met de grond verenigd zijn. | Ja, maar er overheerst het verband van de koelwatersluisgebouwen met het dijklichaam (verticaal), zodat er onvoldoende aanleiding is voor horizontale natrekking, omdat er geen sprake is van bestanddeelvorming, maar van een enkele verbondenheid. |
| **4.[[124]](#footnote-124)** | Ja, de loskraan en de loskade zijn indirect duurzaam met de grond verenigd, aangezien het in functioneel/construc-tief opzicht als bestanddeel van de centrale moet worden gezien. | n.v.t. | n.v.t. | Ja, in dit geval wordt betwist of er sprake is van horizontale natrekking, omdat er sprake kan zijn van het feit dat de loskade en de loskraan als bestanddeel van eens anders werk kunnen worden gezien. |
| **5.[[125]](#footnote-125)** | Ja, de eigendom van de grond omvat mede de gebouwen die duurzaam met de grond zijn verenigd. Dit geldt in beginsel ook voor de eerste verdieping van dat gebouw (de woning). | Ja, de eerste verdieping heeft een zelfstandige functie en bevat een doorgang waardoor het toegankelijk is. | Ja, op grond van art.5:20 lid 1 sub e BW behoort de eerste verdieping in eigendom toe aan appellant en heeft hij daarom het recht om ermee te doen wat hij wil, zoals het aanbrengen van een scheidingsmuur. | Ja, de uitzonderingsregel ziet op de mogelijkheid dat een deel van het gebouwde, in dit geval de eerste verdieping, in eigendom kan toebehoren aan een ander. Degene die zich op deze regel beroept, moet bewijzen dat hier daadwerkelijk sprake van is. |
| **6.[[126]](#footnote-126)** | Ja, de (nieuwe) bedrijfsruimten zijn duurzaam verenigd op de ondergrond. | n.v.t. | Ja, in eerste instantie is de eigenaar van de ondergrond eigenaar van de nieuwe bedrijfsruimten die daar op staan. | Ja, want de verticale natrekking wordt betwist doordat de nieuwe bedrijfsruimten in bouwkundig opzicht niet bij de ondergrond behoren, maar bij het naastgelegen bedrijfspand. |
| **7.[[127]](#footnote-127)** | Ja, de steigers zijn direct duurzaam met de grond onder het water verenigd, aangezien de steigers daarin zijn verankerd. | n.v.t. | Ja, de eigenaar van de vaart heeft de grond van de vaart in eigendom en daarmee ook de steigers die in deze grond zijn verankerd en dus worden deze nagetrokken door de grond. | Nee, de steigers zijn verankerd in de grond en worden door de grond nagetrokken. Er is sprake van verticale natrekking, want de steigers vormen geen bestanddeel van eens anders werk. |
| **8.[[128]](#footnote-128)** | Ja, de zolderverdieping is indirect duurzaam met de grond verenigd, namelijk doordat het een onderdeel van een woning is. | Ja, de zolderverdieping heeft een zelfstandige doorgang via woning 1091. De gehele zolderverdieping vormt bovendien in constructief als visueel opzicht een geheel. | Ja, de eigenaar van de grond is eigenaar van gebouwen en werken die daarmee duurzaam zijn verenigd. | Ja, er is namelijk sprake van een zolder die hangt boven twee percelen, waarbij er sprake kan zijn van een bestanddeel van eens anders werk, en dus dient er naar de regel van horizontale natrekking gekeken te worden. |
| **9.[[129]](#footnote-129)** | Ja, de muur is (in)direct duurzaam met de grond verenigd, omdat het op het platte dak van de woning van eiser staat. | n.v.t. | Ja, de muur staat op het perceel van eiser, zo volgt uit de foto’s en uit de kadastrale gegevens. | Ja, maar de muur is geen bestanddeel geworden van de woning van gedaagde, want het staat op het perceel van eiser. Er is sprake van verticale natrekking. |
| **10.[[130]](#footnote-130)** | Ja, de kelder is direct duurzaam met de grond verenigd, aangezien deze in de grond zit gevestigd. | Ja, de kelder heeft een toegang via een trap en een deur. | Ja, de kelder zit gedeeltelijk onder de grond van woning 33 en daarmee behoort dit gedeelte tot de grondeigendom. | Ja, er dient naar de uitzonderingsregel gekeken te worden, indien er sprake is van een kelder die gedeeltelijk uitsteekt in andermans grond. |
| **11.[[131]](#footnote-131)** | Ja, de ruimtes zijn (in)direct duurzaam met de grond verenigd. | Ja, de ruimte kan als zelfstandig geheel worden gezien, want het heeft een zelfstandige ingang. | Ja, er is sprake van een verticale splitsing van de eigendom op begane-grondniveau, waarbij de ruimtes niet als een geheel meer kunnen worden gezien, en dus bij het pand van adres 3 blijven behoren. | Nee, er is namelijk verticaal gesplitst op begane-grondniveau. |
| **12.[[132]](#footnote-132)** | Ja, de patiomuur is direct duurzaam met de grond verenigd, aangezien deze in de grond staat. | n.v.t. | Ja, de patio-muur staat op de erfgrens van twee percelen; de vraag is of deze muur aan één van de twee percelen toebehoort. | Ja, de muur staat op een erfgrens van twee percelen. Nu het onduidelijk is of de muur verticaal of horizontaal moet worden nagetrokken, dienen de partijen hierover nagevraagd te worden, door bijvoorbeeld het bestuderen van een notariële akte. |
| **13.[[133]](#footnote-133)** | Ja, de serre staat op de grond en is daarmee direct duurzaam verenigd. | Ja, de serre maakt deel uit van de woning en heeft dus via de woning een doorgang. | Ja, de serre is onderdeel van de woning, maar staat wel op andermans grond. De eigenaar van de woning is daarmee door verticale natrekking in eerste instantie geen eigenaar van de serre. | Ja, er is namelijk sprake van een aanbouw op andermans grond en dus dient de horizontale natrekkingsregel beoordeeld te worden. |
| **14.[[134]](#footnote-134)** | Ja, het hek is direct duurzaam met de grond verenigd. | Ja, het hek is een zelfstandig geheel, want het fungeert als een zelfstandig Rijksmonument en kan niet zonder beschadiging van betekenis worden losgehaald. | Ja, de grondeigenaar is eigenaar van hetgeen dat zich op zijn grond bevindt en dus is de gemeente in beginsel eigenaar van het gedeelte van het hek dat zich op haar grond bevindt. | Ja, een gedeelte van het hek steekt uit over de grond van de gemeente, dus dient de horizontale natrekkingsregel bekeken te worden. |
| **15.[[135]](#footnote-135)** | Ja, de bunker is direct duurzaam met de grond verenigd. | Ja, de bunker is een zelfstandig en los gebouw, want het heeft namelijk meerdere ingangen en fungeert als zelfstandig gebouw op een perceel grond, want het is geen bestanddeel van de omgelegen panden. | Ja, ongeveer 5/8e deel van de bunker bevindt zich op het perceel van Bubo en ongeveer 3/8e deel op het perceel van eiser. In eerste instantie worden de partijen eigenaar van de hiervoor genoemde gedeelten. | Ja, de bunker kan namelijk worden gezien als een uitbouw over één van beide percelen, dus dient de horizontale natrekkingsregel erbij betrokken te worden. |
| **16.[[136]](#footnote-136)** | Ja, de zolder is indirect duurzaam met de grond verenigd doordat het een bestanddeel is van de woningen A en B. | Ja, de zolder heeft namelijk een zelfstandige toegang. | Eigenaar van woning B is ook eigenaar van hetgeen dat duurzaam met zijn grond verenigd is. Dit geldt in eerste instantie ook voor de betreffende zolderruimte die boven zijn woning zit. | Ja, er is namelijk sprake van een zolder die uitsteekt boven andermans woning en dus dient de horizontale natrekkingsregel nagekeken te worden. |
| **17.[[137]](#footnote-137)** | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | In deze zaak wordt niet betwist of belanghebbende eigenaar is van de dammen, maar op welke manier. Zie uitwerking bij horizontale natrekking. |
| **18.[[138]](#footnote-138)** | Ja, het voorportaal (de aanbouw) is direct duurzaam met de grond verenigd. | Ja, het voorportaal is een zelfstandig werk, want het heeft zelfstandige toegangen. Zonder de winkel aan het voorportaal, heeft het echter geen functie. | n.v.t | Ja, het voorportaal strekt zich uit over andermans grond, waardoor de uitzondering van horizontale natrekking getoetst moet worden. |
| **19.[[139]](#footnote-139)** | Ja, het platte vlak is indirect duurzaam met de grond verenigd, want het bevindt zich bovenop de poort. | n.v.t. | Ja, in beginsel zijn eisers eigenaar van zowel de poort als het dak dat zich daarop bevindt. | Ja, er wordt namelijk betwist of het plat een bestanddeel is van het plat boven het kantoor van gedaagde of dat het plat een bestanddeel is van het dak van de poort van eisers. |
| **20.[[140]](#footnote-140)** | Ja, de kelder is direct duurzaam met de grond verenigd, doordat het in de grond gevestigd zit. | Ja, de kelder heeft een doorgang vanuit een woning en vormt een geheel. | Ja, de eigendom behoort tot de grondeigendom van de eigenaar, voorzover de kelder zich onder de grond van eigenaar bevindt. | Ja, er is namelijk sprake van een kelder die zich gedeeltelijk in andermans grond uitstrekt, waardoor er naar de horizontale natrekkingsregel gekeken dient te worden. |
| **21.[[141]](#footnote-141)** | Ja, de zes appartementen boven het pand van gedaagde staan met palen in de grond van de gedaagde. | Nee, het zijn wel zelfstandige eenheden die normaal gesproken gesplitst zouden worden in appartementsrechten en afzonderlijk verkocht zouden kunnen worden, maar in dit geval staan de zes appartementen op de monumentenlijst. Om die reden zijn er afspraken gemaakt dat zij niet afzonderlijk verkocht kunnen worden, mede om versnippering te voorkomen. Bovendien kunnen de appartementen niet worden afgebroken, zonder schade toe te brengen aan het gehele complex. | Ja, in eerste instantie wel, want de zes appartementen boven het pand van gedaagde, staan met hun palen in de grond van gedaagde. Op grond hiervan lijkt er sprake van verticale natrekking. | Ja, want het kan zo zijn dat de zes appartementen bestanddeel zijn van het Kasbah-complex, ofwel een bestanddeel van eens anders werk. |
| **22.[[142]](#footnote-142)** | Ja, de badkamer is indirect duurzaam met de grond verenigd, aangezien het een bestanddeel is van het gebouw dat duurzaam met de grond verenigd is. | n.v.t. | Ja, in eerste instantie is de eigenaar van de badkamer, de eigenaar van de ondergrond van de woningen. De eigendom van de twee woningen, was aanvankelijk in hand van één eigenaar. Bij de levering is een gedeelte van het perceel overgedragen en is de grens hiervan bepaald door een muur. | Ja, de badkamer steekt namelijk boven de woning van adres 1 uit. Hierdoor zou er sprake kunnen zijn van horizontale natrekking; dit dient te worden beoordeeld. |
| **23.[[143]](#footnote-143)** | Ja, de gangen zitten onder de grond en zijn daardoor duurzaam met de grond verenigd. | Ja, de gangen hebben meerdere zelfstandige toegangen en het gangenstelsel kan een zelfstandige functie hebben, hetgeen bijv. blijkt uit het feit dat er vloerverwarming ligt. | Ja, de eigenaar is eigenaar van de grond en wat daarop/daarin duurzaam is verenigd. Voor de gangen wordt dit een lastige situatie, omdat deze eerder zijn gegraven dan dat er perceelsgrenzen waren en dus ondergronds door de perceelsgrenzen lopen. | Ja, het gangenstelsel strekt zich ondergronds uit over meerdere percelen, waardoor er sprake kan zijn van het feit dat het gangenstelsel een bestanddeel is van eens anders werk. Controleer de horizontale natrekkingsregel. |
| **24.[[144]](#footnote-144)** | Ja, de uitbouw (het gebouw aan de Elandstraat) is direct duurzaam gevestigd op twee perceelnummers, dus met de grond verenigd. | Nee, het gebouw aan de Elandstraat, inclusief bebouwing, is constructief steeds één zaak geweest. De bebouwing kan niet als een zelfstandig geheel worden gezien, want het is ook ongeschikt om hiervoor verschillende eigenaars te hebben. | Ja, de eigenaar is eigenaar van al hetgeen duurzaam met de grond verenigd is. De bebouwing van de Elandstraat bevindt zich gedeeltelijk op zijn grond, is hij hiervan ook eigenaar? Horizontale of verticale natrekking. | Ja, er is namelijk sprake van een bebouwing op andermans grond, waarbij moet worden afgevraagd aan wie deze bebouwing in eigendom toebehoort. Toets de horizontale natrekkingsregel. |

**Bijlage 2 Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Bestanddeel van eens anders werk** | **Grensoverschrijdend bouwen** | **Kernperceel** | **Partijbedoeling** |
| **1. [[145]](#footnote-145)** | Nee, de mergel is geen bestanddeel van het in eigendom zijnde gangenstelsel van de gemeente. De mergel is namelijk bestanddeel van de grond van de grondeigenaar. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| **2.[[146]](#footnote-146)** | Ja, de overbouwing hangt boven de opvaart van het pand van eiser, maar is bestanddeel van het pand van gedaagde door de doorgang. | Ja, de overbouwing bevindt zich boven de opvaart van eiser. | Ja, al vóór de vorige verkrijging van de woning was de overbouwing alleen bereikbaar via deze woning van gedaagde; niet via de buitentrap van de woning van eiser. | Ja, ten tijde van de overdracht van het pand aan gedaagde, deed de situatie zich al voor dat de overbouwing onderdeel uitmaakte van de overdracht; dit was dus de bedoeling van partijen. |
| **3.[[147]](#footnote-147)** | Nee, de koelwatersluisge-bouwen zijn wel verbonden met het kanalenstelsel van belanghebbende, maar die gebouwen zijn geen bestanddeel van het kanalenstelsel. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| **4.[[148]](#footnote-148)** | Ja, de kraan en kade vormen een bestanddeel met een perceel grond dat in eigendom is van de Staat en met een perceel grond dat in eigendom is van belanghebbende. | Ja, de kraan en kade vormen een bestanddeel met een perceel grond dat in eigendom is van de Staat en met een perceel grond dat in eigendom is van belanghebbende. De kraan bevindt zich echter op het gedeelte van de kade dat niet bij belanghebbende in eigendom is. | Ja, kernperceel is het perceel van de Staat. Dit komt door de complete bouwkundige inrichting van de kade en de kraan, die het zwaartepunt vormen, mede volgens de verkeersopvattingen. Het perceel van de Staat omvat namelijk de kraan en een gedeelte van de kade, terwijl het perceel van belanghebbende slechts een gedeelte van de kade omvat. | n.v.t. |
| **5.[[149]](#footnote-149)** | Ja, de eerste verdieping is een bestanddeel van de woning van geïntimeerde, mede doordat de enige doorgang naar de eerste verdieping via de woning van geïntimeerde is. Dit is echter niet doorslaggevend. | Ja, de eerste verdieping bevindt zich boven het perceel grond/woning van appellant. | Ja, het kernperceel is het perceel grond van geïntimeerde, gezien het feit dat de eerste verdieping slechts toegankelijk is via de woning van geïntimeerde. Dit is echter niet doorslaggevend, dus dient er naar de feitelijke situatie gekeken te worden. | Ja, de feitelijke situatie ziet op de partijbedoeling ten tijde van de overdracht van de woning en wat daarbij behoort. Reeds een jaar vóór de overdracht woonde het gezin van appellant al in de woning, maar toen maakte geïntimeerde al gebruik van de eerste verdieping. Horizontale natrekking. |
| **6.[[150]](#footnote-150)** | Ja, de nieuwe bedrijfsruimten zijn gebouwd op een ondergrond, maar zijn bestanddeel van het bedrijfspand op andere grond door middel van zodanige bouwkundige aanpassingen. | Ja, de bedrijfsruimten staan op meerdere percelen, direct dan wel indirect. | Ja, het kernperceel is het perceel waar het bedrijfspand op staat, want de nieuwe bedrijfsruimten worden hierdoor horizontaal nagetrokken. Door zodanige bouwkundige aanpassingen is het ingericht om duurzaam bij het bedrijfspand te horen en feitelijk niet langer onderdeel uit te maken van het woon-winkelpand. | n.v.t. |
| **7.[[151]](#footnote-151)** | Nee, de steigers zijn geen bestanddeel van de kade, want de steigers zijn niet naar hun aard een onzelfstandig onderdeel van de kade. Uit de foto’s blijkt evenmin dat de steigers zodanig met de kade verbonden zijn dat zij daarvan niet kunnen worden losgemaakt zonder enige beschadiging van betekenis aan te richten. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| **8.[[152]](#footnote-152)** | Ja, de zolderverdieping die zich uitstrekt boven woning 1089, vormt een bestanddeel van woning 1091. | Ja, de zolderverdieping strekt zich uit boven de eigendom van de eigenaar van woning 1089. | Ja, het kernperceel is het perceel van woning 1089. De zolderverdieping dient visueel en constructief als één ruimte te worden gezien en is via woning 1089 toegankelijk. | Ja, uit de feitelijke situatie blijkt dat ten tijde van de overdracht van woning 1091, het de bedoeling van partijen was dat de zolderverdieping boven woning 1089 bij de bewoner van woning 1091 in gebruik bleef. |
| **9.[[153]](#footnote-153)** | Nee, de enkele omstandigheid dat het betreffende gedeelte van de muur tegen de muur van gedaagde is ‘’geplakt’’ brengt niet mee dat de muur bestanddeel is geworden van de gehele muur. | Nee, het betreffende muurgedeelte staat op het perceel van eiseres, zo blijkt uit de foto’s en de kadastrale gegevens. | Nee, het perceel van gedaagde is niet het kernperceel, want de muren zijn niet zodanig in constructief opzicht aan elkaar verbonden, dat de muur slechts als één geheel kan worden gezien. De muur maakt geen essentieel onderdeel uit van de woning van gedaagde. | n.v.t. |
| **10.[[154]](#footnote-154)** | Ja, de kelder onder woning 31 steekt voor een gedeelte uit onder het perceel van woning 33; het gedeelte dat uitsteekt is een bestanddeel van het gedeelte dat onder woning 31 zit, aangezien het een eenheid vormt. | Ja, er is sprake van grensoverschrijdend bouwen, want de kelder steekt voor een gedeelte onder het naastgelegen perceel uit. | Ja, woning 31 is het kernperceel. Ten tijde van de herindeling in 1952, is de kelder in twee gangen verdeeld. Tijdens de herindeling is er enkel een toegang vanuit woning 31 gemaakt en deze kelder is vanaf de herindeling ook alleen door de gebruikers van woning 31 gebruikt. | Ja, in de koopakte van woning 33 is de kelder nooit benoemd, dus een partijbedoeling ontbreekt hieruit. Echter hebben de bewoners van woning 33 het gedeelte van de kelder nooit in gebruik genomen en is daar ook nooit een probleem van gemaakt. |
| **11.[[155]](#footnote-155)** | Nee, de enkele omstandigheid dat de ruimtes na de verbouwing in 1992 alleen via de horecaruimte in het pand van adres 2, en niet langer via het pand van adres 3, bereikbaar zijn, maken de ruimtes geen bestanddeel van het pand aan adres 2. | Nee, vóór de verbouwing in 1992 behoorden de ruimtes tot het pand van adres 3, maar in dit geval is er sprake van een nadien door een verbouwing gecreëerde situatie. Er is dus geen sprake van de situatie dat bij aanvang al een deel van de ruimte zich uitstrekt tot boven of onder een belendend pand. | Nee, geen grensoverschrijdend bouwen, dus kan er ook geen sprake zijn van meerdere percelen waarmee de gebouwen/werken duurzaam verenigd zijn. | n.v.t. |
| **12.[[156]](#footnote-156)** | Ja, dat kan. De muur staat namelijk op een erfgrens. | Ja/nee, de muur staat namelijk op de erfgrens van twee percelen. | Ja, de patiotuin is een onbebouwd terrein, waardoor de muur slechts aan één zijde is bebouwd, ook al lijkt het door de beschutte sfeer bij de bungalow te horen. Het perceel van eisers is het kernperceel, waardoor de patiomuur aan hen toebehoort. | Er is contractueel niets vastgelegd. Een muur kan vaak als mandelige zaak worden gezien, maar dat is volgens partijen niet het geval. Horizontale natrekking prevaleert boven verticale natrekking. |
| **13.[[157]](#footnote-157)** | Ja, de serre is bestanddeel van eens anders werk, namelijk van de woning van eisers. | Ja, hiervan is sprake want de serre staat op andermans grond. | Ja, de serre staat tegen de woning gebouwd en maakt onderdeel uit van de woning. | Gedaagden hoeven de serre op hun grond niet te dulden, maar gedaagden geven aan dat zij het gebruik van de serre door eisers niet ontzeggen, waardoor eisers gebruik mogen blijven maken van de serre. |
| **14.[[158]](#footnote-158)** | Ja, dat gedeelte van het hek dat op de grond van de gemeente staat, is een bestanddeel van het overige hek, dat in eigendom is van gevoegde partij. | Ja, het hek is grensoverschrijdend gebouwd, aangezien het voor een gedeelte op het perceel van de gemeente staat. | Ja, het kernperceel is van gevoegde partij. Het hek dient als geheel te worden gezien. Dit zou in het algemeen niet voor elk hek gelden, maar dit hek ontleent de historische waarde juist omdat het als geheel in stand is gebleven. Nu dit hek een Rijksmonument is, kan het ook niet zonder beschadiging van betekenis van het grotere deel worden afgescheiden. | Uit de overgelegde stukken blijkt namelijk dat het een Rijksmonument is en uit de wet blijkt dan vervolgens dat het verboden is om zo’n hek te verplaatsen/beschadigen. Hierdoor kan het niet verticaal nagetrokken worden. |
| **15.[[159]](#footnote-159)** | Ja, ongeveer 5/8e deel van de bunker bevindt zich op het perceel van Bubo en ongeveer 3/8e deel op het perceel van eiser. Welk deel geldt hier als een bestanddeel van eens anders werk? | Ja, doordat gedeelten van de bunker op twee verschillende percelen staan, is er sprake van grensoverschrijdend bouwen. | Ja, het kernperceel is van Bubo, want beide toegangen van de bunker bevinden zich op dit perceel. | De bunker is altijd feitelijk in gebruik geweest bij de eigenaren van Bubo. Uit de verschillende leveringsaktes kan bovendien niet worden vastgesteld bij wie de bunker in eigendom toebehoort, want de bunker wordt hierin in zijn geheel niet benoemd. |
| **16.[[160]](#footnote-160)** | Ja, de zolder is gedeeltelijk gelegen boven woning B, maar is bestanddeel van aangrenzende woning A. | Ja, er is sprake van grensoverschrijdend bouwen, omdat een gedeelte van de zolder van woning A verbonden is met woning B. | Ja, het kernperceel is woning A. De bedoelde zolderruimte heeft nooit deel uitgemaakt van woning B. Op het moment dat woningen A en B afzonderlijk werden door een splitsing, werd de betreffende zolderruimte gevoegd bij woning A en was deze zolderruimte niet bereikbaar via woning B. | Uit de overgelegde stukken is het de bedoeling van de toenmalige eigenaar van beide woningen geweest, om zó te splitsen dat een gedeelte van de zolderruimte boven woning B bij woning A zou gaan behoren. |
| **17.[[161]](#footnote-161)** | Ja, de dammen vormen een geheel met het perceel van belanghebbende en het daarop gebouwde. | Ja, de dammen liggen gedeeltelijk op het perceel van de wederpartij. | Ja, het perceel van belanghebbende is het kernperceel, aangezien hier het zwaartepunt van de dammen op ligt. | n.v.t. |
| **18.[[162]](#footnote-162)** | Ja, het voorportaal is bestanddeel van eens anders werk, namelijk van de winkel. Dit ziet op de functie en de constructie van het voorportaal. | Ja, een voorportaal duidt aan dat er sprake is van grensoverschrijdend bouwen, namelijk over de grens van appellante. | Ja, het kernperceel is van geïntimeerde. De aanbouw is qua functie bestanddeel van de winkel en heeft een zichtbare hoofdingang van de winkel. Appellante heeft nog aangevoerd dat de winkel ook via een zijgang te bereiken is, maar deze zijgang is niet op dezelfde manier duidelijk bereikbaar voor het publiek. De winkel zou daarnaast ook incompleet zijn zonder het voorportaal, gezien de functie en de constructie ervan. | n.v.t. |
| **19.[[163]](#footnote-163)** | Nee, het dak van de poort maakt naar verkeersopvatting deel uit van de poort, want zonder dak is de poort incompleet. De omstandigheid dat het dak door een bintenconstructie in verbinding staat met het kantoor van gedaagde is onvoldoende om van oordeel te wijzigen. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| **20.[[164]](#footnote-164)** | Ja, de kelder is op grond van de verkeersopvattingen een bestanddeel van de woning van waaruit de kelder bereikbaar is, ook al zit een gedeelte van de kelder onder andermans grond. | Ja, een gedeelte van de kelder steekt uit onder andermans grond. | Ja, het kernperceel is het perceel van gedaagde. De kelder is alleen via deze woning bereikbaar en is als een gehele ruimte gebouwd. | De kelder wordt al sinds 1950 door de bewoners van het kernperceel gebruikt. Dit neemt niet weg dat eiser het recht heeft om te vorderen dat dit gedeelte onder zijn woning wordt afgebroken, tenzij er een bevoegdheid is om deze kelder onder andermans grond te laten uitsteken, door bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid; controleren notariële akte en partijbedoeling. |
| **21.[[165]](#footnote-165)** | Ja, de zes appartementen vormen een bestanddeel van het Kasbah-complex. Dit complex is namelijk als een gehele woonwijk ontworpen met woningen, terrassen, trappen etc., die als vorm en ligging op elkaar zijn afgestemd. | Ja, de woningen hangen boven het pand van gedaagde. | Ja, dat is het perceel van het overige Kasbah-complex, aangezien dit het zwaartepunt is van het complex. | Voorozver de appartementen niet in eigendom zijn overgedragen bij notariële akte (omdat er geen opstalrecht op gevestigd is, wat wel van essentieel belang is voor een levering) zijn ze door horizontale natrekking eigendom van Welbions gaan behoren. |
| **22.[[166]](#footnote-166)** | Ja, de badkamer is een bestanddeel van adres 2, ook al is deze boven adres 1 gevestigd. | Ja, de badkamer bevindt zich boven twee verschillende percelen, namelijk adres 1 en 2. | Ja, kernperceel is adres 2. Tussen partijen staat vast dat de badkamer duurzaam was verbonden met adres 2 en ook uitsluitend via adres 2 toegankelijk was. Hierdoor is rechtsvoorganger van adres 1 wel eigenaar geweest van de grond, maar niet van de badkamer. | Inhoud van de akte is niet van belang. Echter is het wel van belang dat er een erfdienstbaarheid is opgenomen in de akte. Deze geeft aan dat de eigenaar van adres 1 de badkamer boven zich moet dulden van adres 2. |
| **23.[[167]](#footnote-167)** | Ja, de vraag is of de gangen onder perceel 2 behoren bij de grond van dit perceel. Dit is niet zo; de gangen onder de percelen 1 t/m 3 vormen één gangenstelsel en dus ook één zaak, waardoor de gangen onder perceel 2 bestanddeel zijn van het gehele gangenstelsel. | Ja, de gangen lopen ondergronds door onder meerdere percelen. | Ja, kernperceel is perceel 1. Hoewel het gangenstelsel vanaf de openbare weg via perceel 1 en perceel 3 toegankelijk is, is de eigenaar van perceel 1 door de onderlinge afstemming van de gangen onder percelen 1 en 2, ook eigenaar van de gangen onder perceel 2. In de gangen onder deze twee percelen zijn nutsvoorzieningen aangebracht en is er vloerverwarming aangebracht. | n.v.t. |
| **24.[[168]](#footnote-168)** | Ja, de bebouwing staat gedeeltelijk op andermans grond, waardoor je denkt aan verticale natrekking. Echter is de bebouwing een bestanddeel van het gebouw aan de Elandstraat, doordat de bebouwing en het gebouw constructief als één zaak moet worden beschouwd. | Ja, de bebouwing bevindt zich op twee verschillende percelen, namelijk perceelnummers 1866 en 1867. | Ja, de bebouwing en het gebouw aan de Elandstraat worden als één zaak gezien. De eigendom van de grond met perceelnummer 1867 omvat de eigendom van het gebouw aan de Elandstraat, ook in het geval dit gedeeltelijk op perceelnummer 1866 staat. Bovendien sorteert de splitsing in 1987 geen effect, want een onzelfstandig deel van een zaak kan niet worden gesplitst. | n.v.t. |

**Bijlage 3 Schematisch overzicht natrekking**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wet** | **Wijze van natrekking** | **Arrest** | **Rechtsoverwegingen** |
| 3:3 jo 5:20 lid 1 BW | Zaak is direct met de grond verenigd | Portacabin-arrest uit 1997 | - Het gebouw/werk moet naar aard en inrichting ervan bestemd zijn om daar duurzaam ter plaatse te blijven, waarbij het niet van belang is of de opstal in technisch opzicht verplaatst kan worden; en  - Of een gebouw/werk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, dient aan de hand van de bedoeling van de bouwer beoordeeld te worden; en  - De bestemming van een gebouw/werk om duurzaam ter plaatse te blijven, dient naar buiten toe kenbaar te zijn; en  - De verkeersopvattingen kunnen niet worden beschouwd als een op zich zelf staande maatstaf voor het beoordelen of een zaak (on)roerend is. Dit kan echter wel indien het onzeker blijft of een zaak duurzaam met de grond verenigd is. |
| 3:3 jo 5:20 lid 1 BW | Zaak is indirect met de grond verenigd | Arrest Dépex/Curatoren uit 1991 | - Er dient beoordeeld te worden of de zaken zich in constructief opzicht op elkaar afstemmen; en  - Het kan van belang zijn of de hoofdzaak, bij het ontbreken van de losse zaak, uit het oogpunt van ingebruikneming als onvoltooid moet worden gezien. |
| 3:4 lid 1 BW | Bestanddeel op grond van verkeers-  opvatting | Arrest Sleepboot Egbertha uit 1936 | Hoewel een motor zonder enkele beschadiging van betekenis van de sleepboot kan worden afgescheiden, dient de motor naar verkeersopvattingen als een wezenlijk bestanddeel te worden gezien van het geheel; zo’n ingebouwd werktuig bij een sleepboot wordt in het geldige rechtsverkeer als wezenlijk bestanddeel van een schip gezien. |
| 3:4 lid 1 BW | Bestanddeel op grond van verkeers-  opvatting | Stafmateriaal-  arrest uit 1953 | De verkeersopvatting kan als maatstaf gelden voor natrekking indien een roerende zaak met een onroerende zaak verenigd wordt. Er kan sprake zijn van natrekking, wanneer een aard- of nagelvaste verbinding ontbreekt. |
| 3:4 lid 1 BW | Bestanddeel op grond van verkeers-  opvatting | Arrest Dépex/Curatoren uit 1991 | - Het gaat om het bestaan van een constructieve afstemming tussen een gebouw/werk en apparatuur; en  - Het gebouw/werk moet bij het ontbreken van de betreffende apparatuur als onvoltooid worden beschouwd. |
| 3:4 lid 2 BW | Bestanddeel op grond van een hechte verbinding | - | Dit is een fysiek criterium waarbij het gaat om een tastbaar feit, want het moet gaan om een materiële verbinding tussen zaken die niet zonder schade verbroken kan worden. |

**Bijlage 4 Stroomschema verticale en horizontale natrekking**

Of er sprake is van verticale of horizontale natrekking ex art.5:20 lid 1 sub e BW kan aan de hand van het onderstaande schema worden vastgesteld:

Is er sprake van een gebouw/werk dat (in)direct duurzaam met de grond verenigd is?

Indicaties zijn:

- Dépex/Curatoren arrest en Portacabin-arrest(Bijlage 3).

Geen sprake van natrekking door onroerende zaken, want geen sprake van een onroerende zaak.

Nee

Ja

Het gebouw/werk is niet zelfstandig en kan niet als afzonderlijke zaak worden gekwalificeerd. Toets de horizontale natrekkingsregel.

Is het gebouw/werk een voldoende zelfstandig geheel?

Indicaties zijn:

- zelfstandige toegang;

- zelfstandig functioneren.

Nee

Uit de Monumentenwet blijkt dat het verboden is om monumenten te verplaatsen/beschadigen. Indien het monument zich uitstrekt over meerdere percelen grond van verschillende eigenaars, kan het niet losgekoppeld worden en dus niet verticaal nagetrokken worden.

Ja

Ja

Staat het gebouw/werk op een monumentenlijst?

Nee

Heeft de persoon een gebruiksrecht van het grondeigendom waarop het gebouw/werk zich bevindt?

Persoon is geen eigenaar van de grond en kan dus ook geen eigenaar zijn van de zich daarop bevindende gebouwen/werken.

Nee

Ja

Eigenaar van de grond is in eerste instantie ook eigenaar van de grond en de zich daarop bevindende gebouwen/werken. De uitzondering is echter: is het gebouw/werk ook een onderdeel van eens anders werk?

Geen sprake van horizontale natrekking; het gebouw/werk wordt verticaal nagetrokken.

Nee

Ja

Geen grensoverschrijdend bouwen, dus kan er ook niet horizontaal nagetrokken worden.

Er is sprake van horizontale natrekking door het gebouw/werk op het kernperceel.

Nee

Contractueel niets vastgelegd en geen feitelijk gebruik van het gebouw/werk? Horizontale natrekking prevaleert boven verticale natrekking.

Geen partijbedoeling in koopakte? Beoordeel wie het gebouw/werk merendeels feitelijk in gebruik heeft.

Controleer de partijbedoeling in de koopakte van het gebouw/werk. Partijen kunnen bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid of een recht van opstal op het gebouw/werk vestigen waardoor het eigendom vastgesteld is.

Ja

Bestaat er nog onzekerheid of het gebouw/werk verticaal of horizontaal nagetrokken wordt?

Ja

Indien er geen sprake is van een kernperceel, kan er ook niet grensoverschrijdend gebouwd zijn; dit hangt samen. Geen sprake van horizontale natrekking.

Nee

Is er sprake van een kernperceel? Zo ja, welke perceel is dat?

Indicaties zijn:

- Een of meer (duidelijk zichtbare) (hoofd)ingangen;

- Zwaartepunt van het gebouw/werk staat op dit perceel (grootste gedeelte van het gebouw/werk of door het bouwkundig opzicht).

Ja

Indien het niet geheel duidelijk is of er grensoverschrijdend gebouwd is, kunnen foto’s en het kadaster eventueel uitkomst bieden.

Ja/Nee

Nee

Is er sprake van grensoverschrijdend bouwen m.b.t. het gebouw/werk? (Een nadien door een verbouwing gecreëerde situatie hoeft geen aanleiding te zijn voor grensoverschrijdend bouwen).

Ja

Geen sprake van horizontale natrekking; er is sprake van verticale natrekking.

Nee

Is het gebouw/werk daadwerkelijk een bestanddeel van eens anders werk? Een enkele verbondenheid tussen gebouwen/werken is niet voldoende; beoordeel aan de hand van de verkeersopvatting. (Zie Bijlage 3).

Een indicatie is:

- Een doorgang (dit is niet doorslaggevend, dus vervolg het schema).

1. Art.3:3 lid 1 BW [↑](#footnote-ref-1)
2. Art.3:4 lid 2 BW [↑](#footnote-ref-2)
3. Charlotte Raaimakers, ‘Horizontale of verticale natrekking’, *Dirkzwager.nl* 19 maart 2014 [↑](#footnote-ref-3)
4. Art.5:3 BW [↑](#footnote-ref-4)
5. Art.5:20 lid 1 sub e BW [↑](#footnote-ref-5)
6. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/3.5.2 [↑](#footnote-ref-6)
7. ECLI:NL:RBOVE:2014:900 [↑](#footnote-ref-7)
8. Charlotte Raaimakers, ‘Horizontale of verticale natrekking’, *Dirkzwager.nl* 19 maart 2014 [↑](#footnote-ref-8)
9. Hijma & Olthof, *Compendium Nederlands vermogensrecht*, 2017, p.142 [↑](#footnote-ref-9)
10. Hijma & Olthof, *Compendium Nederlands vermogensrecht*, 2017, p.143 [↑](#footnote-ref-10)
11. Art.5:1 lid 1 BW [↑](#footnote-ref-11)
12. Asser/Bartels & Van Velten 5-2017/17 [↑](#footnote-ref-12)
13. Hijma & Olthof, *Compendium Nederlands vermogensrecht*, 2017, p.144 [↑](#footnote-ref-13)
14. Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5-2008/18 [↑](#footnote-ref-14)
15. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1) 2010/2.1.2.1 [↑](#footnote-ref-15)
16. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1) 2010/2.1.2.2 [↑](#footnote-ref-16)
17. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/1.1.0 [↑](#footnote-ref-17)
18. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/1.1.1 [↑](#footnote-ref-18)
19. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.58-59 [↑](#footnote-ref-19)
20. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.62 [↑](#footnote-ref-20)
21. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1) 2010/2.1.2.2 [↑](#footnote-ref-21)
22. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.62-63 [↑](#footnote-ref-22)
23. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.22 [↑](#footnote-ref-23)
24. Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2013/65 [↑](#footnote-ref-24)
25. Hijma & Olthof, *Compendium Nederlands vermogensrecht*, 2017, p.153 [↑](#footnote-ref-25)
26. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/I.2.1 [↑](#footnote-ref-26)
27. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/1.2.1 [↑](#footnote-ref-27)
28. ECLI:NL:HR:1997:ZC2478 [↑](#footnote-ref-28)
29. [www.amsadvocaten.nl](http://www.amsadvocaten.nl) (zoek op: Portacabin-arrest) [↑](#footnote-ref-29)
30. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/1.2.1 [↑](#footnote-ref-30)
31. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1) 2010/2.1.2.2 [↑](#footnote-ref-31)
32. ECLI:NL:HR:1991:AD1791 [↑](#footnote-ref-32)
33. Maarten Kole, ‘Is een warmtekrachtkoppeling roerend of onroerend?’, *Dirkzwager.nl* 28 november 2013 [↑](#footnote-ref-33)
34. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/1.3.1 [↑](#footnote-ref-34)
35. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/3.0 [↑](#footnote-ref-35)
36. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.24-25 [↑](#footnote-ref-36)
37. Art.3:4 lid 1 BW [↑](#footnote-ref-37)
38. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/3.2.1.1 [↑](#footnote-ref-38)
39. ECLI:NL:HR:1936:158 [↑](#footnote-ref-39)
40. ECLI:NL:HR:1953:185 [↑](#footnote-ref-40)
41. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/3.2.1.1 [↑](#footnote-ref-41)
42. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.25-26 [↑](#footnote-ref-42)
43. ECLI:NL:HR:1953:185 [↑](#footnote-ref-43)
44. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.25-26 [↑](#footnote-ref-44)
45. Art.3:4 lid 2 BW [↑](#footnote-ref-45)
46. Van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)* 2016/3.2.2 [↑](#footnote-ref-46)
47. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.28 [↑](#footnote-ref-47)
48. Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2013/67 [↑](#footnote-ref-48)
49. Charlotte Raaimakers, ‘Horizontale of verticale natrekking’, *Dirkzwager.nl* 19 maart 2014 [↑](#footnote-ref-49)
50. Mathieu Vreeswijk, Natrekking, uitgelegd, *flinckadvocaten.nl* 23 september 2015 [↑](#footnote-ref-50)
51. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/3.5.2 [↑](#footnote-ref-51)
52. Art.5:20 lid 1 sub e BW [↑](#footnote-ref-52)
53. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.88 [↑](#footnote-ref-53)
54. Asser/Bartels & Van Velten 5-2017/82 [↑](#footnote-ref-54)
55. Art.5:20 lid 1 sub a jo sub b BW [↑](#footnote-ref-55)
56. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.89 [↑](#footnote-ref-56)
57. Art.5:20 lid 1 sub e jo sub f BW [↑](#footnote-ref-57)
58. Art.5:20 lid 1 sub c jo sub d BW [↑](#footnote-ref-58)
59. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/3.5.3 [↑](#footnote-ref-59)
60. Heyman & Bartels, *Vastgoedtransacties. Koop*, 2012, p.44 [↑](#footnote-ref-60)
61. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/3.5.3 [↑](#footnote-ref-61)
62. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.143 [↑](#footnote-ref-62)
63. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.144 [↑](#footnote-ref-63)
64. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.143 [↑](#footnote-ref-64)
65. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/3.5.4 [↑](#footnote-ref-65)
66. ECLI:NL:HR:1985:AC8917 [↑](#footnote-ref-66)
67. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.143, voetnoot 42. [↑](#footnote-ref-67)
68. Mathieu Vreeswijk, Natrekking, uitgelegd, *flinckadvocaten.nl* 23 september 2015 [↑](#footnote-ref-68)
69. Art.5:20 lid 1 sub e BW [↑](#footnote-ref-69)
70. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1) 2010/2.1.2. [↑](#footnote-ref-70)
71. Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5-2008/81 [↑](#footnote-ref-71)
72. Asser/Bartels & Van Velten 5-2017/81 [↑](#footnote-ref-72)
73. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.134 [↑](#footnote-ref-73)
74. Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2013/68 [↑](#footnote-ref-74)
75. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.143 [↑](#footnote-ref-75)
76. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.130 [↑](#footnote-ref-76)
77. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.133 [↑](#footnote-ref-77)
78. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.131 [↑](#footnote-ref-78)
79. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.133 [↑](#footnote-ref-79)
80. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.131-133 [↑](#footnote-ref-80)
81. Asser/Bartels & Van Velten 5-2017/81 [↑](#footnote-ref-81)
82. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.157 [↑](#footnote-ref-82)
83. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.147-150 [↑](#footnote-ref-83)
84. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom*, 1997, p.157 [↑](#footnote-ref-84)
85. Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5-2008/90 [↑](#footnote-ref-85)
86. Art.5:20 lid 2 BW [↑](#footnote-ref-86)
87. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/5.1.1 [↑](#footnote-ref-87)
88. *Kamerstukken II* 2005/06, 29834, 9, p.4 [↑](#footnote-ref-88)
89. Mr P.J. van der Plank, ‘Natrekking door onroerende zaken (O&R nr.94)’, 2016/5.1.3 [↑](#footnote-ref-89)
90. ECLI:NL:HR:2003:AD3578 [↑](#footnote-ref-90)
91. Janssen, *Wie heeft de leiding?* (R&P nr. VG1) 2010/3.1.1.3 [↑](#footnote-ref-91)
92. Uitspraak 3 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-92)
93. Uitspraak 4 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-93)
94. Uitspraak 7 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-94)
95. Uitspraak 2, 5, 8, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 20 en 23 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-95)
96. Uitspraak 8, 10, 16, 20 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-96)
97. Uitspraak 15 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-97)
98. Uitspraak 12 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-98)
99. Uitspraak 18 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-99)
100. Uitspraak 21 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-100)
101. Uitspraak 5, 8, 10, 16 en 20 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-101)
102. Uitspraak 11 uit Bijlage 1 ‘Jurisprudentieanalyse verticale natrekking’ [↑](#footnote-ref-102)
103. Uitspraak 3, 9 en 19 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-103)
104. Uitspraak 19 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-104)
105. Uitspraak 5 en 11 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-105)
106. Uitspraak 9 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-106)
107. Uitspraak 11 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-107)
108. Uitspraak 2, 5, 10, 15, 16, 20 en 22 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-108)
109. Uitspraak 5 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-109)
110. Uitspraak 18 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-110)
111. Uitspraak 23 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-111)
112. Uitspraak 4, 17 en 21 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-112)
113. Uitspraak 13 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-113)
114. Uitspraak 4, 6, 8, 10, 13, 18 en 24 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-114)
115. Uitspraak 6 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-115)
116. Uitspraak 2, 14, 16, 20 en 22 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-116)
117. Uitspraak 20 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-117)
118. Uitspraak 5, 10, 12, 15 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-118)
119. Uitspraak 15 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-119)
120. Uitspraak 12 uit Bijlage 2 ‘Jurisprudentieanalyse horizontale natrekking’ [↑](#footnote-ref-120)
121. ECLI:NL:RBMAA:2000:AA5402 [↑](#footnote-ref-121)
122. ECLI:NL:RBMAA:2001:AE7539 [↑](#footnote-ref-122)
123. ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9974 [↑](#footnote-ref-123)
124. ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9974 [↑](#footnote-ref-124)
125. ECLI:NL:GHARN:2005:AT0957 [↑](#footnote-ref-125)
126. ECLI:NL:RBHAA:2005:AU3487 [↑](#footnote-ref-126)
127. ECLI:NL:RBROT:2006:AX1517 [↑](#footnote-ref-127)
128. ECLI:NL:GHAMS:2007:BB8802 [↑](#footnote-ref-128)
129. ECLI:NL:RBDOR:2007:BC0097 [↑](#footnote-ref-129)
130. ECLI:NL:RBROT:2008:BD1392 [↑](#footnote-ref-130)
131. ECLI:NL:RBROT:2008:BD9240 [↑](#footnote-ref-131)
132. ECLI:NL:RBROT:2009:BJ5748 [↑](#footnote-ref-132)
133. ECLI:NL:RBMID:2009:BK9826 [↑](#footnote-ref-133)
134. ECLI:NL:RBUTR:2010:BL0035 [↑](#footnote-ref-134)
135. ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7867 [↑](#footnote-ref-135)
136. ECLI:NL:RBMID:2010:BO9537 [↑](#footnote-ref-136)
137. ECLI:NL:GHSGR:2011:BV1499 [↑](#footnote-ref-137)
138. ECLI:NL:GHARL:2013:BY9411 [↑](#footnote-ref-138)
139. ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2427 [↑](#footnote-ref-139)
140. ECLI:NL:RBROT:2013:6555 [↑](#footnote-ref-140)
141. ECLI:NL:RBOVE:2014:900 [↑](#footnote-ref-141)
142. ECLI:NL:GHSHE:2017:1893 [↑](#footnote-ref-142)
143. ECLI:NL:RBLIM:2018:1142 [↑](#footnote-ref-143)
144. ECLI:NL:RBDHA:2018:3001 [↑](#footnote-ref-144)
145. ECLI:NL:RBMAA:2000:AA5402 [↑](#footnote-ref-145)
146. ECLI:NL:RBMAA:2001:AE7539 [↑](#footnote-ref-146)
147. ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9974 [↑](#footnote-ref-147)
148. ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9974 [↑](#footnote-ref-148)
149. ECLI:NL:GHARN:2005:AT0957 [↑](#footnote-ref-149)
150. ECLI:NL:RBHAA:2005:AU3487 [↑](#footnote-ref-150)
151. ECLI:NL:RBROT:2006:AX1517 [↑](#footnote-ref-151)
152. ECLI:NL:GHAMS:2007:BB8802 [↑](#footnote-ref-152)
153. ECLI:NL:RBDOR:2007:BC0097 [↑](#footnote-ref-153)
154. ECLI:NL:RBROT:BD1392 [↑](#footnote-ref-154)
155. ECLI:NL:RBROT:2008:BD9240 [↑](#footnote-ref-155)
156. ECLI:NL:RBROT:2009:BJ5748 [↑](#footnote-ref-156)
157. ECLI:NL:RBMID:2009:BK9826 [↑](#footnote-ref-157)
158. ECLI:NL:RBUTR:2010:BL0035 [↑](#footnote-ref-158)
159. ECLI:NL:RBUTR:2010:BL7867 [↑](#footnote-ref-159)
160. ECLI:NL:RBMID:2010:BO9537 [↑](#footnote-ref-160)
161. ECLI:NL:GHSGR:2011:BV1499 [↑](#footnote-ref-161)
162. ECLI:NL:GHARL:2013:BY9411 [↑](#footnote-ref-162)
163. ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2427 [↑](#footnote-ref-163)
164. ECLI:NL:RBROT:2013:6555 [↑](#footnote-ref-164)
165. ECLI:NL:RBOVE:2014:900 [↑](#footnote-ref-165)
166. ECLI:NL:GHSHE:2017:1893 [↑](#footnote-ref-166)
167. ECLI:NL:RBLIM:2018:1142 [↑](#footnote-ref-167)
168. ECLI:NL:RBDHA:2018:3001 [↑](#footnote-ref-168)