

RETENTIERECHT VAN DE AANNEMER, HOE ZAT DAT OOK ALWEER?



U heeft vast wel eens gehoord van het retentierecht dat bijvoorbeeld een aannemer kan uitoefenen, wanneer een opdrachtgever nalaat te betalen. Maar hoe gaat het uitoefenen van een retentierecht nu in z'n werk? Wanneer kan van dat recht gebruik worden gemaakt? En heeft een onderaannemer dat recht ook? Met name in tijden waarin de betalingen door opdrachtgevers nogal eens moeizaam verlopen, is het raadzaam na te gaan hoe het retentierecht werkt.

Afgifte van een zaak

Volgens de wet is het retentierecht *de bevoegdheid die in de bij de wet aangegeven gevallen aan een schuldeiser toekomt, om de nakoming van een verplichting tot afgifte van een zaak aan zijn schuldenaar op te schorten totdat de vordering wordt voldaan.*

Retentierecht is dus een vorm van opschorting. Degene die een retentierecht uitoefent, 'wacht even' met afgifte van een zaak, totdat zijn vordering wordt voldaan. Daarbij kan het overigens ook gaan om een 'roerende zaak' zoals een auto of een dossier. Ook wanneer de automonteur of de accountant zijn nota niet betaald krijgt, kan hij dus wachten met afgifte van de gerepareerde auto of met afgifte van de administratie, totdat betaald is. Voor het vervolg ga ik uit van het retentierecht dat een aannemer kan uitoefenen.

Vereisten

Om een beroep te kunnen doen op het retentierecht moet voldaan zijn aan drie vereisten. Zo moet er sprake zijn van een opeisbare vordering, bijvoorbeeld een door de aannemer verstuurd maar nog niet betaalde rekening.

Daarnaast moet er sprake zijn van samenhang tussen de openstaande vordering en de verplichting tot afgifte van de zaak. Bij een aannemer is die samenhang er in de regel altijd, omdat de verplichting tot betaling van de rekening en verplichting tot afgifte (de oplevering) dezelfde juridische grondslag hebben, te weten de overeenkomst van aanneming van werk.

Het derde vereiste is dat de aannemer de feitelijke macht uitoefent over de zaak. Bij roerende zaken betekent dit dat de aannemer de zaak onder zich houdt.

Bij onroerende zaken ligt dat wat lastiger. De aannemer kan de feitelijke macht over een bouwplaats uitoefenen door er een hek omheen te plaatsen en op een voor derden duidelijk zichtbare wijze borden te plaatsen waarop staat vermeld dat de aannemer het retentierecht uitoefent. Hij dient de bouwplaats af te sluiten. Dit komt vrij precies. Wanneer de bouwplaats voor anderen toegankelijk blijft en de door de aannemer getroffen maatregelen de schuldenaar alleen maar 'hinderen', loopt de aannemer het risico dat niet is voldaan aan het vereiste van de feitelijke macht.

Voorrang

De wet bepaalt verder dat degene die een retentierecht uitoefent, zijn vordering op de zaak kan verhalen met voorrang boven allen tegen wie het retentierecht kan worden ingeroepen. Mocht de opdrachtgever failliet gaan en de aannemer op de juiste wijze het retentierecht hebben ingeroepen, dan kan dat de aannemer een sterkere positie verschaffen ten opzichte van de overige schuldeisers. Het retentierecht werkt ook tegen pand- en hypotheekhouders en zelfs tegen de eigenaar van een gebouw. Dat kan bijvoorbeeld van belang zijn wanneer een huurder van een pand de aannemer opdracht heeft gegeven om het pand te verbouwen, maar nalaat te betalen.

Onderaannemer

Het retentierecht kan, naar algemeen wordt aangenomen, ook worden uitgeoefend op een gedeelte van een onroerende zaak. Dit leidt ertoe dat ook een onderaannemer het retentierecht kan uitoefenen. Voor onderaannemers is het van belang te weten dat de uitwinning van het retentierecht op een deel van een onroerende zaak op praktische problemen stuit. Wel kan het door een onderaannemer ingeroepen retentierecht werken als 'drukmiddel' om betaling af te dwingen.

Ten slotte

In economisch moeilijke tijden kan het voor een aannemer verstandig zijn om tijdig en op de juiste wijze een retentierecht in te roepen wanneer de rekeningen te lang blijven openstaan. In sommige gevallen doet de aannemer er ook verstandig aan om zijn beroep op het retentierecht in te laten schrijven in de openbare registers bij het Kadaster. Zo is ook voor derden kenbaar dat hij retentierecht claimt.

Zeker wanneer de belangen aanzienlijk zijn is het raadzaam om in een vroeg stadium te weten wat u wel en niet moet doen om uw verhaalspositie te versterken. Daarbij ben ik u met mijn collega's graag van dienst.

Van Veen Advocaten, strikt partijdig!

December 2010
mr B.H.M. Karens
Van Veen Advocaten
www.vanveen.com

Van Veen Advocaten behoort met zeventien advocaten tot de middelgrote, zelfstandige advocatenkantoren van Midden-Nederland. Vanuit een modern kantoorpand vlakbij de A30 bedienen zij het bedrijfsleven (groot en klein) en particulieren in de zeer wijde omtrek.

Bernhard Karens is als advocaat verbonden aan Van Veen Advocaten.

In zijn dagelijkse praktijk houdt hij zich voornamelijk bezig met ondernemingsrecht en met vastgoedrecht gerelateerde onderwerpen als huur, koop en levering van onroerend goed, bouwgeschillen en kwesties op het gebied van ruimtelijke ordening of milieu.

Voor informatie of advies kunt u vrijblijvend met hem contact opnemen via 0318-687817 of via b.karens@vanveen.com