

## Sherry en een enkele golfbal; het retentierecht nader bekeken

Over het retentierecht zijn het afgelopen jaar verschillende rechterlijke uitspraken geweest. Reden om aan dit onderwerp eens meer aandacht te besteden.

In mijn volgende column zal ik onder andere stil staan bij het invoeren van het retentierecht tegen derden en het retentierecht van de onderaannemer. Maar eerst maar de basis.

Het retentierecht is de bevoegdheid van een schuldeiser om afgifte van een zaak aan zijn schuldenaar op te schorten totdat zijn vordering alsnog wordt voldaan, zo staat het -kortgezegd- in de wet. Meer uitgebreid betekent dit dat sprake moet zijn van een vordering, dat de schuldeiser de zaak onder zich moet hebben en dat er een verband moet bestaan tussen de vordering enerzijds en de verplichting tot afgifte van de zaak anderzijds.

### Vordering

Wie twee paar schoenen laat repareren en de reparatiekosten van één paar betaalt, mag dat paar meenemen. Feitelijk is dan sprake van twee overeenkomsten tot het herstel van schoenen en van twee daaruit voortvloeiende vorderingen. Voor zover daarentegen sprake is van één ondeelbare prestatie; denk aan het bouwen van een huis, blijft het retentierecht geheel in stand als de aanneemsom gedeeltelijk is voldaan. Wie een partij ongebottelde sherry én een partij van deze drank op fles onder zich houdt omdat de kosten van het bottelen nog niet zijn voldaan, zal de ongebottelde drank moeten afgeven omdat de schuldeiser met betrekking tot die drank geen enkele prestatie heeft verricht en voor wat betreft die ongebottelde drank dus geen vordering heeft. Want dat is de ratio van het retentierecht: een waarborg voor de aan de zaak bestede moeite en kosten.

Moet die vordering opeisbaar zijn? In beginsel wel. Als de schuldeiser een betalingstermijn van 14 dagen hanteert kan hij na 7 dagen -in de woorden van de wet- niet verlangen dat zijn vordering dan al wordt voldaan. Dan heeft hij dus ook de bevoegdheid nog niet om de afgifte van de zaak op te schorten. Dat wordt anders als de schuldenaar na 7 dagen laat weten dat hij zijn verplichtingen niet zal nakomen. In dat geval kan de schuldeiser de zaak wel onder zich houden.



*Per van der Kooi  
Advocaat aanbestedingsrecht  
en bouwrecht  
De Clercq Advocaten, Leiden  
p.vanderkooi@declercq.com*

### Feitelijke macht

Afgifte impliceert dat de schuldeiser de feitelijke macht over de zaak uitoefent. Als zowel de opdrachtgever als de aannemer de sleutel van een bouwhek hebben, heeft geen van hen de feitelijke macht over het bouwterrein. De ander kan het dan immers ook betreden. Die feitelijke macht over de zaak moet bovendien het gevolg zijn van uitvoering van de overeenkomst.

De onderaannemer die niet betaald wordt en de door de hoofdaannemer aangebrachte sloten op het hek rond het bouwterrein vervangt door eigen sloten, heeft de feitelijke macht over het bouwwerk niet verkregen als uitvloeisel van de normale uitoefening van de overeenkomst die hij met de hoofdaannemer had. Hij heeft dus geen retentierecht.

Ingebruikname door de opdrachtgever betekent vaak dat de schuldeiser de zaak niet langer in zijn macht heeft. Als echter degene die een golfbaan in De Graafschap aanlegt zijn werkzaamheden tijdelijk stillegt maar zijn schaftkeet en een paar borden laat staan waarop te lezen valt wie daar aan het werk is en onderwijl door leden van de club op onvoltooide delen van het terrein een paar keer een golfbal wordt geslagen, is geen sprake van ingebruikname van het niet-voltooide golfterrein door de opdrachtgever en dus niet van afgifte.

### Trouvaille

De aannemer die zijn retentierecht wil blijven uitoefenen moet voorkomen dat anderen in opdracht van de schuldenaar werkzaamheden gaan verrichten. Dat zou ertoe kunnen leiden dat hij de zaak niet meer in zijn macht heeft. Het niet toelaten van derden is jegens de opdrachtgever ook niet onrechtmatig.

## Naslagwerk met cijfers over wonen en bouwen

‘Cijfers over Wonen en Bouwen’ is een naslagwerk dat de meest recente gegevens over het brede domein van wonen en bouwen bevat, waaronder de laatste gegevens uit het Woononderzoek Nederland 2016.

Opgenomen in het rapport is bijvoorbeeld het aantal woningen in Nederland. ‘Op 1 januari 2015 staan er in Nederland bijna 7,6 miljoen woningen, waarvan 56 procent in de koopsector. Ongeveer 65 procent van de woningvoorraad wordt gevormd door eengezinswoningen. Meer dan de helft (51 procent) van de woningen is gebouwd na 1975 en ongeveer 1 op de 5 woningen is kleiner dan 75 m<sup>2</sup>.’

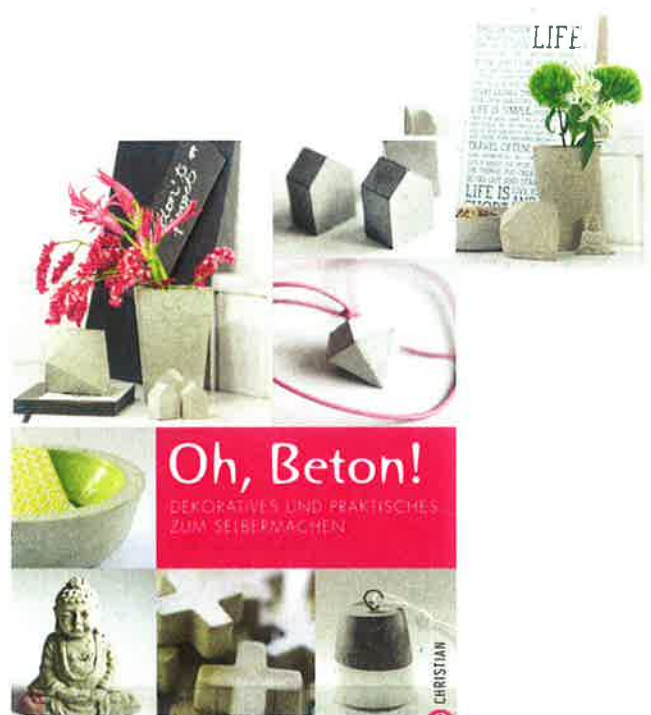
Maar ook cijfers over nieuwbouw, prognoses, woningmarkt, bewoners, betaalbaarheid, steden & wijken, energie en woningcorporaties zijn opgenomen in het naslagwerk.

Elke pagina bevat één onderwerp in de vorm van een tabel, een (aanvullende) grafiek en korte toelichting.

Bij elk thema is een selectie gemaakt. De website biedt toegang tot meer informatie. Grafieken en tabellen zijn hier eenvoudig op maat te maken. De website is ook toegankelijk met een tablet of smartphone (touchscreen-versie). Het rapport vindt op het intranet, onder ‘divers’.

Met een soortgelijke ‘truc’ heb ik ooit, optredend voor de opdrachtgever, het retentierecht van de aannemer teniet doen gaan. In die zaak viel op vordering aannemer wel het nodige af te dingen en had de opdrachtgever een tegenvordering wegens schade aan de gevel. De aannemer dreigde met het invoeren van het retentierecht, de opdrachtgever, die het gebouw casco geleverd zou krijgen en zelf zou afbouwen heeft toen het gebouw vóór oplevering in gebruik genomen (dat kan ook op grond van de UAV, die op die overeenkomst van toepassing waren), is gaan stuken en heeft de sloten op de bouwhekken vervangen. Dan praat je toch anders over een regeling van aanneemsom en schade dan wanneer de aannemer jou gedurende de onderhandelingen de toegang tot je eigen gebouw ontzegt...

Nadat de zaak was geregeld kon de aannemer zelfs wel waardering opbrengen voor deze trouvaille.



‘Oh, Beton! Dekoratives und praktisches zum selbermachen’ is een Duits boek van Ina Mielkau en Sibylle Sturm over uiteenlopende projecten gemaakt van beton.

Meer informatie over dit boek kunt u vinden op: [www.christian-verlag.de](http://www.christian-verlag.de).

Een exemplaar ligt ter inzage bij de BFBN.