

Trotse eigenaar van een vakantiewoning, of toch niet?

Inleiding

De laatste tijd is er veel te doen rondom eigendomsvraagstukken met betrekking tot vakantiewoningen.

Aanleiding daarvoor is dat particulieren in veel gevallen denken dat ze een vakantiewoning hebben gekocht en dat ze dus eigenaar van deze woning zijn geworden. Ze hebben immers een koopovereenkomst gesloten en een (behoorlijke) koopprijs betaald. Het komt echter geregeld voor dat deze mensen - anders dan gedacht - niet de eigendom van de woning hebben verkregen maar slechts een gebruiksrecht, dit met alle gevolgen van dien. We zien regelmatig gebeuren dat de huur van de grond waar de vakantiewoning op staat, wordt opgezegd, de woning niet kan worden verplaatst en de consument vervolgens het nakijken heeft omdat hij geen eigenaar is van de vakantiewoning en dus op grond daarvan geen recht op schadevergoeding heeft.

Het systeem

Op vakantieparken wordt veelal het systeem gehanteerd dat particulieren een stuk grond kunnen huren. Op deze gehuurde grond kunnen mensen vervolgens een kampeermiddel plaatsen. De particulier sluit voor het gebruik van de grond een standplaatsovereenkomst en voor de vakantiewoning een koopovereenkomst.

Op de huurovereenkomst worden vervolgens de Recron voorwaarden van toepassing verklaard. In de versie van 2013 staat opgenomen dat de recreant verklaart eigenaar te zijn van het kampeermiddel. Dit zal het vermoeden bevestigen dat de particulier eigenaar van de vakantiewoning is. Verder bepalen deze voorwaarden onder andere wanneer de huurovereenkomst voor de grond mag worden opgezegd en in welke gevallen sprake is van een tegemoetkoming in de verplaats- of verwijderingskosten. Als de huurovereenkomst eindigt (afhankelijk van de reden van beëindiging al dan niet tegen betaling van een verhuisvergoeding), verplaatst de eigenaar van het kampeermiddel dit kampeermiddel naar een andere plaats. Tot zover ontstaat er geen probleem. In dit geval is duidelijk dat de grond eigendom is van (de eigenaar van) het vakantiepark en het verplaatsbare kampeermiddel van de particulier.

Natrekking

Problemen ontstaan echter als het kampeermiddel nauw met de ondergrond is verbonden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij vakantiewoningen die niet of niet eenvoudig verplaatsbaar zijn. Hiervan kan ook sprake zijn als een stacaravan die oorspronkelijk eenvoudig verplaatsbaar was, door allerlei voorzieningen inmiddels nauw met de grond verbonden is en dus niet zonder beschadiging van betekenis van de grond gescheiden kan worden.

Als het kampeermiddel nauw met de grond verbonden is, wordt de vakantiewoning als onroerende zaak aangemerkt. Juridisch heeft dit enorme consequenties. De wet bepaalt immers dat de eigenaar van de grond in dit geval ook eigenaar is van de vakantiewoning. Dit wordt natrekking genoemd. Afwijkende afspraken in de Recron voorwaarden maken dit niet anders. Natrekking kan alleen worden voorkomen door een scheiding aan te brengen in de eigendomsverhoudingen van de grond en van de vakantiewoning. Dit kan bijvoorbeeld door het vestigen van een recht van opstal.

Zoals gezegd, komt het in de praktijk geregeld voor dat particulieren denken een vakantiewoning te kopen. Zij sluiten hiervoor een koopovereenkomst en betalen een koopprijs of laten de woning op eigen kosten bouwen. Vervolgens huren zij een stuk

grond op het vakantiepark. Op deze huurovereenkomst zijn veelal de standaard Recron voorwaarden van toepassing. Uit het voorgaande blijkt dat deze mensen (als er niet notarieel een scheiding in eigendomsverhoudingen is geregeld) helemaal geen eigenaar van de woning zijn geworden. De eigenaar van de grond is c.q. wordt door natrekking ook eigenaar van de woning. De particulier heeft dan slechts een gebruiksrecht gekocht. Dit terwijl de koopprijs op een eigendomsoverdracht van de vakantiewoning is afgestemd.

Vergoeding voor de betaalde 'koopprijs'?

De laatste tijd is een aantal eigenaren van vakantieparken met ontwikkelingen bezig. In dat kader worden veel huurovereenkomsten voor de grond door de eigenaar van het vakantiepark opgezegd. De Recron voorwaarden bieden de mogelijkheid hiertoe. De consument is echter feitelijk niet in staat de vakantiewoning te verplaatsten. Daar ontstaan de problemen voor de particulier. De Recron voorwaarden voorzien in een (verplaats)vergoeding voor verplaatsbare kampeermiddelen. De voorwaarden bevatten echter een hiaat voor de gevallen waarin het kampeermiddel niet verplaatsbaar is.

Aangezien de particulier geen eigendomsrecht heeft ten aanzien van de woning, kan hij zich niet op een eigendomsrecht maar slechts op een gebruiksrecht beroepen. De consument moet in dat geval maar zien op welke wijze hij een vergoeding krijgt voor de in het verleden betaalde 'koopprijs' of bouwkosten, die in veel gevallen tienduizenden euro's bedraagt. De Recron voorwaarden laten dit aan partijen over. De partijen die bij de totstandkoming van de Recron voorwaarden betrokken zijn (waaronder de Consumentenbond en de ANWB), zeggen dat bewust niet voor een algemene regeling is gekozen.

De ANWB en Consumentenbond vinden kennelijk dat de particulier genoeg bescherming geniet door op het voorblad van de Recron voorwaarden te vermelden dat de voorwaarden niet voorzien in regels voor de opzegging wegens herstructurering van de niet verplaatsbare kampeermiddelen. Als dat het geval is dienen de contractanten zelf een oplossing vinden, bij gebreke waarvan zij zich tot de Geschillencommissie of burgerlijke rechter kunnen wenden. Het is ons niet duidelijk waarom deze belangenbehartigers van consumenten genoeg hebben genomen met dit hiaat. Ten eerste omdat de particulier in deze discussie door het gebrek aan een eigendomstitel een achterstand heeft, terwijl hij goede gronden had om aan te nemen dat hij de eigendom van de vakantiewoning had verkregen. Ten tweede verkeert de eigenaar van de grond in een machtspositie. Als er plannen tot herstructurering zijn, zal de particulier nimmer een koper voor 'zijn' vakantiewoning vinden. Hij zal afhankelijk zijn van de bereidheid van de grondeigenaar om hem schadeloos te stellen. Als de grondeigenaar weigert een redelijk aanbod te doen, zal de particulier middels een procedure een schadevergoeding voor het verlies van een vakantiewoning moeten afdwingen, dit met alle kosten van dien.

Blijf door de bomen het bos zien

Waar het op neer komt, is dat particulieren bij de aankoop van een vakantiewoning op gehuurde grond, veelal een onjuist beeld hebben van wat er wordt gekocht. Wat ons betreft moeten zij gewezen worden op het feit dat ze (zonder verdere afspraken over bijvoorbeeld een recht van opstal) niet de eigendom van de vakantiewoning verwerven. De particulier kan vervolgens twee dingen doen: 1) hij kan de prijs aanpassen op hetgeen hij daadwerkelijk 'koopt' of 2) hij kan een opstalrecht bedingen zodat de eigendom van de vakantiewoning daadwerkelijk aan hem wordt overgedragen.

Als u tot aanschaf of bouw van een vakantiewoning overgaat, laat u dan niet verblinden door mooie kavels, woningen en zogenaamde standaardcontracten en voorwaarden. Blijf door de (vakantiepark)bomen het bos zien en zorg ervoor dat u - niet alleen feitelijk maar ook juridisch - krijgt waar u voor betaalt.

Bent u helaas reeds in een situatie verzeild geraakt waarin de juridische werkelijkheid minder rooskleurig is dan gedacht, neem dan gerust contact met ons op. De wet biedt een aantal mogelijkheden om nadelige consequenties van onvolledige of zelfs onjuiste informatievoorziening af te wenden. Wij bespreken dit graag met u.

Janbert Heemstra, notaris
Annegien van Rijsewijk, advocaat

De Clercq Advocaten Notarissen