

LEGAL UPDATE

Zonnepark en wegneemrecht (onder)huurder; is een zonnepark nu onroerend of roerend?

Datum: 30 april 2018

Zonnepanelen zorgen voor schone energie en dragen bij aan de verschillende internationale klimaatafspraken die Nederland heeft gemaakt. Omdat het exploiteren van zonnepanelen of zonneparken daarnaast ook financiële voordelen kent, is de exploitatie daarvan 'in'. De vraag of zonnepanelen of zonneparken roerende of onroerende zaken zijn, blijven de gemoederen dan ook bezig houden.

Op 28 juni 2016 bepaalde de [rechtbank Gelderland](#) dat het zonnepark in die specifieke kwestie onroerend was (zie ook de [Legal Update](#) van 5 juli 2016). In deze zaak werd getoetst aan het criterium onder de Wet WOZ. Aangezien de Wet WOZ voor de betekenis van het begrip 'onroerende zaak' aansluit bij het Burgerlijk Wetboek, is deze uitspraak ook buiten het belastingrecht relevant.

Onlangs heeft de rechtbank Nood-Holland weer een interessante uitspraak over de (on)roerendheid van een zonnepark gedaan. In deze [uitspraak](#) heeft de rechtbank tevens beslist of een onder-onderhuurder de bevoegdheid heeft om gebruik te maken van zijn huurrechtelijke wegneemrecht ten opzichte van de hoofdverhuurder (de grondeigenaar).

Waar ging het over?

De gemeente verhuurde percelen grond aan haar huurder Zonnegrond B.V. voor de plaatsing van zonnepanelen met bijbehorende apparatuur ten behoeve van de exploitatie van een zonnepark. Zonnegrond verhuurde, krachtens een onderhuurovereenkomst, een deel van het zonnepark aan haar dochtermaatschappij 1724 B.V.

1724 B.V. verhuurde op haar beurt percelen onder aan een coöperatie. Zonnegrond B.V. en 1724 B.V. gaan failliet. De curator van 1724 B.V. gaat uiteindelijk over tot het afbreken van het zonnepark en verkoop van de installatie. De gemeente, als (hoofd)verhuurder, stelde zich in de procedure op het standpunt dat uitsluitend haar huurder het wegneemrecht zou hebben kunnen uitoefenen en dat het wegneemrecht niet door de onder-onderhuurder kan worden uitgeoefend.

De rechtbank overweegt, onder verwijzing naar het zogenoemde Portacabin-arrest van de Hoge Raad, dat het zonnepark – ook al is het geplaatst op basis van een huurovereenkomst – kwalificeert als een onroerende zaak. Dat houdt dus in dat de gemeente als eigenaar van de grond waarop het zonnepark was geplaatst door natrekking eigenaar is geworden van het zonnepark. De rechtbank stelt daarbij vast dat er geen opstalrecht is gevestigd. Vervolgens stelt de rechtbank, onder verwijzing naar rechtspraak van de Hoge Raad, vast dat de strekking van het huurrechtelijke wegneemrecht is de huurder bevoegd te maken de natrekking ongedaan te maken door het feitelijk wegnemen van veranderingen aan het gehuurde teneinde te voorkomen dat de verhuurder 'ongerechtvaardigd verrijkt' zou worden, waarbij – gelet op die ratio – de rechtbank van oordeel is dat het wegbreekrecht niet enkel tegen de hoofdverhuurder kan worden uitgeoefend door de hoofdhuurder maar ook door de (in dit geval) onder-onderhuurder indien – zoals de rechtbank dat zegt – 'deze op zijn kosten veranderingen aan het gehuurde heeft aangebracht'. In de relatie met de gemeente maakt het dus niet uit of de hoofdhuurder (Zonnegrond B.V.) of de onder-onderhuurder van dat recht gebruik heeft gemaakt.

Het is (dus) zaak om goed naar de inhoud van de diverse huurovereenkomsten te kijken. Het wegbreekrecht is van regelen recht. Partijen kunnen ervan afwijken. Is het wegbreekrecht contractueel uitgesloten, dan is het verstandig om een (huurafhankelijk) opstalrecht te vestigen.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 259 55 81
hansvannoort@vbk.nl