

Het voorkomen van de ongewenste gevolgen van natrekking

Mr. C.P.M. van de Wiel & mr. M.E. Odink, datum 26-11-2018

Datum

26-11-2018

Auteur

Mr. C.P.M. van de Wiel & mr. M.E. Odink^[1]

Auteursprofiel

mr. C.P.M. van de Wiel

mr. M.J. Odink

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

Vakgebied(en)

Goederenrecht / Genotsrechten

Huurrecht / Algemeen

Goederenrecht / Verkrijging en verlies

Mr. C.P.M. van de Wiel & mr. M.E. Odink^[1]

Stel een huurder verankert in het door hem gehuurde gebouw een omvangrijke machine (bijvoorbeeld een pinautomaat in de muur, een installatie voor Warmte-Koude-Opslag in de grond of een productie-installatie die aard en nagelvast aan het gebouw is verbonden). Ondanks dat de huurder de eigendom van de machine niet heeft overgedragen aan de verhuurder heeft de verhuurder mogelijk toch de machine – door natrekking – in eigendom verkregen. Welke mogelijkheden zijn er om natrekking dan wel de gevolgen van natrekking te voorkomen, zodat de huurder eigenaar blijft van de door hem aangebrachte machine en deze bij het eindigen van de huur mee kan nemen?

1. Inleiding

Eigendom van zaken kan op diverse wijzen verkregen worden. Dit kan doordat partijen hier afspraken over maken, denk aan koop, ruil, schenking en dergelijke. Eigendom kan echter ook verkregen worden doordat de wet eigendomsverkrijging als gevolg verbindt aan een feitelijke situatie. Zo bepaalt de wet dat de eigenaar van een perceel grond eigenaar wordt van het gebouw dat daarop wordt gerealiseerd en duurzaam met de grond verenigd is. Dit wordt natrekking genoemd. De onwenselijkheid van natrekking is dat de oorspronkelijke gerechtigde de eigendom verliest en een derde hier van rechtswege eigenaar van wordt. Een voorbeeld hiervan is als een huurder in het door hem gehuurde gebouw een omvangrijke machine verankert (gedacht kan worden aan een productie-installatie, een pinautomaat in de muur, een installatie voor Warmte-Koude-Opslag in de grond, et cetera). Indien huurder die machine wil hergebruiken op een andere locatie, dan is het de vraag of de huurder deze mag verwijderen en meenemen. Ondanks dat de huurder de eigendom van de machine niet heeft overgedragen aan de verhuurder heeft deze verhuurder mogelijk toch de machine door natrekking in eigendom verkregen.

Welke mogelijkheden zijn er nu om natrekking dan wel de gevolgen van natrekking te voorkomen, zodat de huurder eigenaar blijft van de door hem aangebrachte machine en deze bij het eindigen van de huur mee kan nemen?

2. Juridisch kader

Natrekking

Zoals hierboven reeds vermeld, is natrekking een door de wet benoemde wijze van eigendomsverkrijging. Zo bepaalt de wet dat als uitgangspunt heeft te gelden dat de eigenaar van een zaak eigenaar is van al haar bestanddelen (art. 5:3 BW). De eigenaar van een hoofdzaak wordt door natrekking ook eigenaar van de bestanddelen van die hoofdzaak. Onder 'bestanddeel' wordt daarbij verstaan (art. 3:4 BW):

- hetgeen op grond van de in het maatschappelijk verkeer gehanteerde opvattingen onderdeel van een zaak uitmaakt (is de zaak zonder het bestanddeel incompleet?) alsmede;
- hetgeen zodanig met de (hoofd)zaak is verbonden (vaak aard- en nagelvast) dat het daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat er een beschadiging van betekenis wordt toegebracht (de fysieke verbondenheid).

Naast natrekking als gevolg van bestanddeelvorming, kan een zaak (bijvoorbeeld een machine of een gebouw) ook worden ngetrokken door de grond. De eigendom van de grond omvat, in beginsel, tevens de gebouwen en werken die duurzaam met die grond zijn verenigd (art. 5:20 BW).

Opstalrecht

Waar het verbintenisrechtelijk niet mogelijk is om natrekking van de machine te voorkomen, kan dit goederenrechtelijk wel voorkomen worden door het vestigen van een opstalrecht. Een opstalrecht is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (art. 5:101 BW). Bij de vestiging van een opstalrecht moet uit die akte blijken of het een afhankelijk of zelfstandig opstalrecht betreft. Het onderscheid tussen een zelfstandig opstalrecht en een afhankelijk opstalrecht is van wezenlijk belang. Een zelfstandig opstalrecht kan worden overgedragen en met een hypotheekrecht worden bezwaard. Een afhankelijk recht van opstal is afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht en kan niet worden overgedragen of worden bezwaard met een hypotheekrecht.

Wegbreekrecht

Naast de mogelijkheid om middels het vestigen van een opstalrecht natrekking te voorkomen, bestaat er ook een mogelijkheid om de *gevolgen* van de natrekking weg te nemen. Op grond van de wet (art. 7:216 BW) heeft een 'huurder' het recht om door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde ongedaan te maken. De eigenaar van een pand dan wel de grond wordt weliswaar door natrekking eigenaar van de veranderingen en toevoegingen, maar de huurder is – tot de ontruiming van het gehuurde – bevoegd om de door hem aangebrachte zaken weg te nemen. Daarbij dient de huurder het gehuurde wel in de toestand te brengen zoals deze was bij aanvang van de huur. Wanneer de huurder de door hem aangebrachte en geoorloofde wijzigingen toch in het gehuurde achterlaat, kan hij daarvoor een vergoeding vorderen op grond van ongerechtvaardigde verrijking. De jurisprudentie laat zien dat rechters met het toekennen van een dergelijke vergoeding evenwel terughoudend zijn.

3. Verhouding huurovereenkomst en zelfstandig opstalrecht

Een in de praktijk vaak voorkomende rechtsfiguur is het huurafhankelijk opstalrecht. Een dergelijk opstalrecht is, zoals de naam al vermeldt, afhankelijk van een huurovereenkomst. Een huurafhankelijk opstalrecht volgt daarmee die huurovereenkomst (en de inhoud daarvan). Voor de onderhavige vergelijking is het meenemen van een huurafhankelijk opstalrecht minder interessant. Om die reden zal in onderhavig stuk deze rechtsfiguur niet nader besproken worden, maar zullen (slechts) een aantal in het oog springende verschillen worden benoemd tussen de rechtsfiguur van het zelfstandig opstalrecht versus huur; meer specifiek tussen:

- een *huurovereenkomst* ten aanzien van een gebouw waar de huurder zelf (aard- en nagelvast) een machine in realiseert en deze kan wegnemen op grond van het wettelijke wegbreekrecht; en
- het vestigen van een *zelfstandig opstalrecht* op de door de opstalhouder (in het vorige voorbeeld; 'de huurder') te realiseren machine.

Kenbaarheid

De vestiging en overdracht van een opstalrecht geschiedt door de inschrijving van een afschrift van een notariële akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarmee is het voor eenieder kenbaar wie eigenaar is. Komt een grondeigenaar zijn (financiële) verplichtingen niet na, dan kunnen diens schuldeisers geen beslag leggen op het winkelpand. Vanzelfsprekend staat daartegenover dat een schuldeiser van de opstalhouder wél beslag kan leggen op het betreffende winkelpand.

Het wegbreekrecht is een recht dat voortvloeit uit een (obligatoire) huurovereenkomst. Een derde heeft geen enkel inzicht of er sprake is van huur en, zo ja, of de huurder een wegbreekrecht kan uitoefenen en ten aanzien waarvan de huurder een wegbreekrecht heeft.

Overdraagbaarheid

Het zelfstandig opstalrecht is, na toestemming van de opstalgever, overdraagbaar. Het wegbreekrecht niet. Zoals hiervoor aangegeven kan een huurder gebruik maken van het wegbreekrecht *tot* het einde van de huurovereenkomst. Daaruit volgt dat het niet mogelijk is om de huurovereenkomst te beëindigen, de betreffende 'machine' te verkopen aan de opvolgend huurder en daarbij aan die opvolgend huurder ook het wegbreekrecht over te dragen. (Ook in de parlementaire geschiedenis is aangegeven dat het wegbreekrecht naar zijn aard niet overdraagbaar is.) Wél is het mogelijk om – met toestemming van de verhuurder – de gehele huurovereenkomst (inclusief het daarbij behorende wegbreekrecht) over te dragen en daarbij dan de door de 'voormalige' huurder in het gehuurde aangebrachte zaken in het gehuurde achter te laten. In een dergelijke situatie kan de opvolgend huurder (wel) gebruik maken van het wettelijke wegbreekrecht. Dit

ondanks dat in een dergelijke situatie het niet de (opvolgend) huurder is die de betreffende machine/zaak heeft aangebracht, terwijl de wet (wel) expliciet bepaalt dat een huurder het recht heeft om de *door hem* aangebrachte veranderingen ongedaan te maken. Indien er sprake is een voortgezette huurovereenkomst, kan de opvolgend huurder gebruikmaken van het wegbreekrecht. (Zie bijvoorbeeld; Hof Arnhem-Leeuwarden op 14 februari 2017 over heeft geoordeeld (ECLI:NL:GHARL:2017:1289).

Relevant is om hierbij te realiseren dat, indien een huurder (bijvoorbeeld) een gebouw realiseert op een gehuurd perceel grond, de eigenaar van de grond juridisch gezien eigenaar is van het (nagetrokken) gebouw zolang die huurder geen gebruik heeft gemaakt van zijn wegbreekrecht. Indien een huurder bijvoorbeeld een tankstation realiseert op een door hem gehuurd perceel, kan de huurder dat tankstation dus niet (verkopen en) leveren aan een derde zolang het nog op dat gehuurde perceel staat. Het tankstation wordt immers pas (weer) zijn eigendom, wanneer hij het 'wegbreekt'. En voor de *overdracht* van een onroerende zaak is immers (onder andere) vereist dat de vervreemder beschikkingsbevoegd is én dat de zaak wordt geleverd.

Een zelfstandig opstalrecht is daarentegen wel overdraagbaar. Art. 5:91 lid 1 juncto 104 BW bepaalt dat voor de overdracht van een recht van opstal wellicht toestemming vereist is, maar uit art. 3:83 lid 1 BW volgt evenwel dat een goederenrechtelijk verbod tot vervreemding 'krachteloos' is. Bij een eventuele gang naar de rechter zal deze toetsen of de eigenaar de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert. Dat brengt mee dat de rechter, in een geval waarin de eigenaar een voorwaarde aan zijn toestemming verbindt, moet onderzoeken of die voorwaarde redelijk is.

Stel: Een supermarktketen is eigenaar van twee aangrenzende percelen. Op het ene perceel realiseert en exploiteert zij een goedlopende supermarkt. Op het naastgelegen perceel is een (zelfstandig) opstalrecht gevestigd door de supermarktketen als grondeigenaar ten behoeve van een ondernemer die aldaar een non-foodconcept exploiteert. Het opstalrecht is aangegaan voor de duur van 20 jaar. Na 5 jaar besluit de opstalhouder de betreffende winkelruimte niet meer zelf te willen exploiteren en draagt het opstalrecht over aan een concurrent van de supermarktketen. De supermarktketen heeft dan te dulden, tenzij er toestemming voor de overdracht van het opstalrecht vereist is, dat op het perceel dat haar eigendom is, zich (toch) een concurrent kan vestigen. Zou er wel een toestemmingsvereiste zijn opgenomen, dan zou een rechter kunnen constateren dat de weigering van de toestemming redelijk is.

Hypotheekrecht

Een ander zeer relevant verschil voor de praktijk is dat alleen op een zelfstandig opstalrecht beperkte rechten gevestigd kunnen worden, zoals een hypotheekrecht. Het is niet mogelijk om een hypotheekrecht te vestigen op het wegbreekrecht. In de praktijk kan dit van essentieel belang zijn indien de aanschaf van de machine met vreemd vermogen gefinancierd wordt en de financier een zekerheid in de vorm van een hypotheekrecht bedingt.

Duur

Het wegbreekrecht kan uitsluitend uitgeoefend worden gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De aangebrachte zaken dienen door de huurder verwijderd te worden, vóórdat het gehuurde weer aan de verhuurder opgeleverd moet worden (HR 12 november 2004, NJ 2005/24 (*Gardenier/Trudo*)). Nadien komt de huurder dit wegbreekrecht niet meer toe en blijven de aangebrachte zaken (als gevolg van de natrekking) eigendom van de verhuurder.

Ten aanzien van een opstalrecht geldt dat de opstalhouder een wegbreekrecht heeft ten aanzien van de gerealiseerde opstallen. Doet hij dat niet tijdens de duur van het opstalrecht (of kort hierna), dan vervalt dit recht en worden deze opstallen (alsnog) eigendom van de grondeigenaar.

Kosten

Tot slot merken we op dat het vestigen en overdragen van een opstalrecht – bij notariële akte – aanvullende kosten met zich meebrengt én dat er (daardoor) bij die vestiging overdrachtsbelasting voldaan moet worden door de opstalhouder. Dit staat in contrast met het wegbreekrecht dat van rechtswege aan de huurder toekomt en waarvoor dus geen (extra) moeite en kosten gemaakt behoeven te worden.

4. Conclusie

Welke mogelijkheden heeft een ondernemer nu om natrekking dan wel de gevolgen van natrekking te voorkomen? Zowel het wettelijke wegbreekrecht van een huurder als ook het vestigen van een (zelfstandig) recht van opstal biedt de ondernemer een mogelijkheid om natrekking te voorkomen. De keuze die een ondernemer uiteindelijk maakt, is casus specifiek. Aandachtspunten bij het maken van een keuze hiervoor zijn of het voor derden duidelijk moet zijn wie eigenaar is en of er een mogelijkheid dient te zijn de opstal in de vorm van een hypotheekrecht als zekerheid te geven. Wordt op deze vragen bevestigend geantwoord dan ligt het, het meest voor de hand om een zelfstandig opstalrecht te vestigen. Is daar geen sprake van, dan kan men in beginsel ook uit de voeten met een huurovereenkomst waarin het wettelijke wegbreekrecht niet wordt uitgesloten.

Voetnoten

[\[1\]](#)

Carla van de Wiel is advocaat en Mervyn Odink is kandidaat-notaris bij Van Benthem & Keulen B.V. te Utrecht.