

Retentierecht van de aannemer; wat houdt het precies in?

Het retentierecht is het recht van een schuldeiser om een goed dat hij onder zich heeft niet af te geven aan de schuldenaar zolang zijn prestatie of inspanning niet is betaald.

In de bouw is het retentierecht een aspect dat regelmatig aan de orde komt, en veelal nog al wat haken en ogen met zich meebrengt.

Om het retentierecht uit te mogen oefenen dient aan het aantal voorwaarden voldaan te worden:

- 1) Feitelijke macht van de aannemer
Deze eerste voorwaarde is eigenlijk erg logisch; je kunt een zaak namelijk niet in je macht *houden* als je het niet al onder je hebt.
- 2) De feitelijke macht dient een normaal gevolg te zijn van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst
Het mag niet zo zijn dat de zaak enkel en alleen in de feitelijke macht van de aannemer gebracht wordt met het doel het retentierecht uit te kunnen oefenen.
- 3) Uitoefening retentierecht voldoende kenbaar
Het dient voor een derde voldoende kenbaar te zijn dat er op een bepaald bouwwerk een retentierecht wordt uitgeoefend; in theorie kan dit door het inschrijven van het retentierecht in het Kadaster, maar in de praktijk gebeurt dit vaak door middel van het plaatsen van borden op de bouwplaats waarop staat dat het retentierecht wordt uitgeoefend.

In de praktijk ontzegt de aannemer de opdrachtgever en anderen vaak de toegang tot het werk en maakt hij de toegang ook feitelijk onmogelijk door de bouwplaats met hekken te omheinen en af te sluiten. Wanneer de aannemer immers de opdrachtgever (of derden) tot het werk toelaat loopt hij het risico zijn retentierecht te verliezen, aangezien dan de feitelijke macht over het werk verloren gaat.

ROL ONDERAANNEMER; MOGELIJKE COMPLICATIES

Ook een onderaannemer beschikt over het recht zijn retentierecht te doen gelden op het gehele werk of een deel daarvan. In verreweg de meeste gevallen zal een onderaannemer echter niet de feitelijke macht over een bouwwerk uitoefenen. In de situaties waarbij een onderaannemer wel rechtsgeldig een retentierecht kan uitoefenen leidt dit niet zelden tot een bijzondere situatie. Immers, de onderaannemer heeft uit hoofde van een contractuele relatie een vordering op de hoofdaannemer maar oefent een retentierecht uit een zaak die – in de meeste gevallen althans – eigendom is van de opdrachtgever. Daardoor is het mogelijk dat de onderaannemer zich uiteindelijk verhaalt op de eigendommen van de opdrachtgever, terwijl de opdrachtgever niets aan de

onderaannemer is verschuldigd en – in het ergste geval – zelfs al voor de werkzaamheden van de onderaannemer aan de hoofdaannemer heeft betaald. Uiteraard kan de opdrachtgever zich in zo'n situatie wel weer verhalen op de hoofdaannemer, maar dat vergt wel weer aanvullende stappen die gezet dienen te worden en daarnaast is er vaak ook wel een reden waarom de hoofdaannemer niet voor betaling aan de onderaannemer heeft zorggedragen, met als uiterste risico een faillissement aan de zijde van de hoofdaannemer.

DE OPDRACHTGEVER IN ACTIE

En wat nu als de opdrachtgever zich er niet zomaar bij neerlegt dat het retentierecht wordt uitgeoefend?

De rechtbank in Haarlem heeft eerder dit jaar geoordeeld over een kwestie waarbij het retentierecht uitgeoefend werd door een aannemer en waar de opdrachtgever vervolgens de geplaatste hekken en borden simpelweg verwijderd heeft en de sloten vervangen werden. Daarop heeft de aannemer geen actie ondernomen en tussentijds hebben partijen middels een tweetal experts getracht onderling het geschil op te lossen. Dat komt de aannemer uiteindelijk duur te staan. De rechter oordeelt dat op het moment dat de opdrachtgever de aannemer het retentierecht feitelijk ontnam door de borden te verwijderen en sloten te vervangen en de aannemer daardoor het retentierecht slechts kort heeft uitgeoefend en tot moment van dagvaarden niets meer gedaan heeft om het retentierecht weer uit te oefenen, het retentierecht teniet is gegaan. Dat de opdrachtgever hierbij onrechtmatig handelde door de aannemer het retentierecht te ontnemen doet er volgens de rechter niet toe. Voor beide kanten – zowel aannemer als opdrachtgever – valt hier dus een waardevolle les uit te leren.

VRAGEN?

Neem gerust contact op:

Schijndelseweg 46 5283 AD Boxtel
tel : 0411-218666 fax: 0411 - 744044
www.kimtroeijen.nl info@kimtroeijen.nl
