

Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht

Nr. 4 – december 2010

In deze nieuwsbrief onder meer:

- een korte uiteenzetting van het nieuwe griffierechtstelsel;
- een bespreking van een uitspraak in een door Ekelmans & Meijer Advocaten behandelde zaak (Hoge Raad 22 oktober 2010 (*Lisser/Kamsteeg*));
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Als u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen hebt, kunt u uiteraard contact opnemen met een van de advocaten van de sectie Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht.

1. Nieuw griffierechtstelsel per 1 november 2010

Per 1 november 2010 geldt er een nieuw griffierechtstelsel.

Onder meer zal het eenvoudiger zijn om te berekenen hoeveel griffierecht verschuldigd is. Ook zullen rechtspersonen (vaak) meer griffierecht moeten betalen dan natuurlijke personen.

De belangrijkste verandering is echter dat vanaf 1 januari 2011 het griffierecht binnen vier weken bijgeschreven dient te zijn op de rekening van het gerecht. Als het griffierecht niet (op tijd) wordt betaald, dan heeft dit gevolgen voor het proces. Zo zal tegen de niet (tijdig) betalende gedaagde verstek worden verleend en zal hij worden veroordeeld in de kosten van de procedure aan de zijde van eiser. Bij het niet (tijdig) betalen door eiser, zal gedaagde van instantie worden ontslagen – eiser zal dus één rechtsgang verliezen – en zal eiser worden veroordeeld in de kosten van de procedure aan de zijde van gedaagde. Ondanks voornoemde consequenties, blijven eiser en gedaagde het griffierecht wel verschuldigd.

2. Uitleg van bepalingen in een notariële akte

Hoge Raad 22 oktober 2010, RvdW 2010, 1264 (*Lisser/Kamsteeg*)

De Hoge Raad heeft een belangrijk arrest gewezen over de uitleg van bepalingen in een

notariële akte.

Door middel van een notariële akte was een opstalrecht gevestigd. Blijkens een bepaling in die notariële akte zou het opstalrecht eindigen, indien en zodra het opstal (een benzinstation) niet meer een rendement zou opleveren van minimaal 30% van de op dat moment actuele grondwaarde. Deskundigen stelden echter vast dat de door partijen zelf bedachte rendementsformule niet klopte: een rendement van minimaal 30% was, is en zou nooit realiseerbaar zijn.

De kernvraag die speelde was of de grondeigenaar zich desondanks op het standpunt kon stellen dat het opstalrecht was geëindigd (immers, het rendement van 30% werd niet gehaald). Het hof vond van wel en beriep zich op uitspraken van de Hoge Raad, waarbij als uitgangspunt voor de beoordeling van de inhoud van een notariële bepaling de objectieve partijbedoeling gold.

In onderhavige zaak oordeelde de Hoge Raad echter dat de objectieve partijbedoeling weliswaar blijft gelden, maar dat de grondeigenaar zich desondanks schuldig kan maken aan misbruik van recht, indien hij de opstaller aan die notariële bepaling houdt, wetende dat het tijdens het overeenkomen van het opstalrecht niet de bedoeling is geweest dat het opstalrecht zou eindigen anders dan in geval van een meer dan marginale afwijking van een “normaal” rendement (voor een benzinstation). Dit betekent dat de subjectieve partijbedoeling indirect in een dergelijke situatie tóch een relevante rol kan spelen. Dat was nog niet eerder door de Hoge Raad zo duidelijk bepaald.

3. 31 jaar oude cv-ketel vormt een gebrek

Hof Den Bosch 21 september 2010, LJN: BO0177

Het hof oordeelde dat een cv-ketel die bij aanvang van de huurovereenkomst meer dan 31 jaar oud is een gebrek vormt, ook indien de ketel technisch in orde zou zijn conform de normen van destijds. Hiermee breidt het hof de wettelijke definitie van het begrip “gebrek” uit. Aangezien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder het toen kende of behoorde te kennen, is verhuurder verplicht tot vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte schade, te weten het bedrag dat huurder, vergeleken met een moderne cv-ketel, te veel heeft betaald aan energiekosten.

Overigens heeft de kantonrechter Harderwijk onlangs – anders dan het hof – beslist dat een meer dan 30 jaar oude ketel niet een gebrek oplevert; dat een moderne cv-ketel een hoger rendement zal behalen, doet volgens de kantonrechter aan het voorgaande niet af.

4. Ondanks structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten dient de huurovereenkomst te worden voortgezet

Rb Alkmaar, sector kanton 22 september 2010, LJN: BO6432

De wet bepaalt kort gezegd dat een verhuurder – de belangen van zowel verhuurder als huurder in billijkheid in aanmerking genomen – de huurovereenkomst kan opzeggen indien hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

Onlangs heeft de Hoge Raad geoordeeld dat het enkele feit dat de verhuurder wil renoveren geen grond oplevert voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet indien de exploitatie van het gehuurde in ongewijzigde staat onrendabel zou zijn. Dat kan echter anders zijn indien er sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. In een dergelijk geval moet het gaan om de noodzaak van een renovatie die zo ingrijpend is dat zij niet met voortzetting van de huurovereenkomst verenigbaar is.

In het geval waar de kantonrechter Alkmaar over moest beslissen, was het – ondanks de structurele wanverhouding tussen kosten en opbrengsten – niet aannemelijk dat het verlies dat verhuurder thans lijdt op de woning zodanig is dat zij daardoor in financiële problemen komt of dat deze last voor haar ook op langere termijn niet te dragen zou zijn (verhuurder beschikte namelijk onder meer over een aanzienlijk bedrag aan banktegoeden). Bovendien staat tegenover de financiële last van verhuurder het belang van huurder bij behoud van haar woonplek, welk belang in dit geval zwaarder weegt.

5. Is de enkele aanwezigheid van losgebonden asbest een gebrek?

HR 3 september 2010, WR 2010, 102

Moet de aanwezigheid in het gehuurde van losgebonden asbest als een gebrek worden aangemerkt op het moment dat de asbest (nog) niet is vrijgekomen?

Uit dit arrest van de Hoge Raad zou – heel kort gezegd – kunnen worden afgeleid dat de enkele aanwezigheid van (losgebonden en daarmee zeer schadelijke) asbest in het gehuurde een gebrek kan opleveren, indien het normale gebruik van het gehuurde met zich mee zou kunnen brengen dat de asbest vrijkomt.

Voor verhuurders betekent deze uitspraak dat zij zich ervan bewust moeten zijn dat ook potentieel genotsbeperkende factoren een gebrek kunnen opleveren, zodat het aan de verhuurder is om – indien daar aanleiding toe is – onderzoek te doen naar mogelijke gevaren die schuilgaan in de constructie van het pand.

6. Informatieplicht van architecten vanaf 1 januari 2011

Met ingang van 1 januari 2011 hebben architecten een informatieplicht. Elke architect, stedenbouwkundige, interieur-, tuin en landschapsarchitect moet bij het uitbrengen van een offerte de opdrachtgever informeren over een aantal aspecten van zijn professionaliteit. Die verplichting vloeit voort uit de herziene Wet op de architectentitel. Het doel van de

informatieplicht is de bescherming van de consument.

Zo is de architect verplicht zijn opdrachtgever te informeren over zijn voor de opdracht relevante deskundigheid en vakbekwaamheid, met inbegrip van bij- en nascholing, de dekking van de door hem te verrichten werkzaamheden door een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en zijn rechten en plichten jegens de opdrachtgever. Ook moet de architect de opdrachtgever in voorkomende gevallen informatie verschaffen over zijn rechten en plichten ten opzichte van derden die voordien voor hetzelfde object of voor dezelfde opdracht zijn benaderd of ingeschakeld.

7. Huisvestingsvergunning Den Haag

De gemeente Den Haag heeft besloten om de huisvestingsvergunning voor koopwoningen in Den Haag per 1 januari 2011 buiten werking te stellen. De huisvestingsvergunning voor huurwoningen blijft wel gehandhaafd.

8. Huurprijsliberalisatiegrens 2011

Per 1 januari 2011 wordt de huurprijsliberalisatiegrens aangepast van € 647,53 naar € 652,52. Tevens wordt per 1 januari 2011 de liberalisatiegrens voortaan steeds per 1 januari aangepast in plaats van per 1 juli.

9. Binnenkort meer vergunningvrij bouwen aan en bij monumenten

Het lijkt erop dat de regeling voor vergunningvrij bouwen, die per 1 oktober 2010 van kracht werd, binnenkort ook voor monumenten van toepassing zal worden. Het kabinet heeft begin december een voorstel ingediend dat inhoudt dat niet langer een vergunning is vereist voor het wijzigen van een rijksmonument of gemeentelijk monument, interne verbouwingen te verrichten, een dakkapel te plaatsen op het achterdakvlak of een erfafscheiding in de achtertuin neer te zetten. Voorwaarde is dat de monumentale waarde van het beschermde monument niet wordt aangetast; het is aan de eigenaar om te beoordelen of zijn verbouwingsplan binnen deze regels past.

10. Aanvraag omgevingsvergunning: een strategische keuze

Onder de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gaan verschillende activiteiten – zoals bouwen, kappen, slopen, aanleggen, maar ook een milieuvergunning – op in de omgevingsvergunning. Al deze activiteiten kunnen tegelijk worden aangevraagd en vergund. Het is echter niet in alle gevallen verstandig om dat te doen.

Omdat van alle tegelijk aangevraagde activiteiten de benodigde gegevens en bescheiden gezamenlijk moeten worden aangeleverd, dient de aanvrager tijdig over alle stukken te beschikken. Als de stukken niet compleet zijn, is het bevoegd gezag verplicht de aanvrager een extra termijn te geven om zijn aanvraag aan te vullen. Als de ontbrekende stukken niet

binnen die termijn worden aangeleverd, kan het bevoegd gezag echter besluiten om de aanvraag niet verder te behandelen.

Om die reden kan het verstandig zijn om de vergunningsaanvraag juist in delen of gefaseerd te doen. De omgevingsvergunning kent namelijk drie varianten, te weten de deelvergunning, de gefaseerde vergunning en de rompvergunning. Wanneer welke variant het beste kan worden gekozen, hangt ondermeer af van de omvang van het te vergunnen project.

11. Meer vergunningsvrij bouwen vanaf 1 oktober 2010: een aanvulling

In vervolg op het bericht uit de vorige nieuwsbrief over meer vergunningsvrij bouwen onder de Wabo, dient vermeld te worden dat in sommige gevallen waarin bouwvergunningsvrij kan worden gebouwd tóch een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Het gaat om gevallen waarin het bouwwerk of een bepaald gebruik (gedeeltelijk) in strijd komt met de bouw- en/of gebruiksvoorschriften uit het bestemmingsplan. Onder de Wabo is die afwijking een zelfstandige vergunningplichtige activiteit. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen in welke gevallen en onder welke voorwaarden omgevingsvergunningsvrij kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en/of worden gebouwd.

Een voorbeeld: conform het Bor kan een garage op het achtererf tot vijf meter hoog vergunningsvrij aan een woning worden aangebouwd. In het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld dat aanbouwen slechts drie meter hoog mogen worden. Dat zou in dit geval betekenen dat voor een gedeelte van de garage, namelijk het dak – want de dakvoet is drie meter en de nok vijf meter hoog – een omgevingsvergunning is vereist.

De nieuwsbrief Onroerend Goed is bestemd voor relaties van de Sectie Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht van Ekelmans & Meijer Advocaten. In de nieuwsbrief wordt aandacht besteed aan relevante gerechtelijke uitspraken en andere zaken die van belang zijn voor de vastgoedpraktijk.

Voor al uw vragen en voor aan- en afmeldingen kunt u ons benaderen per e-mail op: onroerendgoed@ekelmansenmeijer.nl of telefonisch op: 070 - 37 46 326.
