

## **NIEUWSBRIEF ONROEREND GOED NUMMER 1**

Bijgaand treft u de Nieuwsbrief Onroerend Goed aan, die vanaf heden tweemaandelijks zal worden uitgebracht door de sectie Onroerend Goed, Bouw- en Bestuursrecht van Ekelmans & Meijer Advocaten. In de nieuwsbrief zullen recente gerechtelijke uitspraken worden behandeld, die interessant zijn voor de vastgoedpraktijk. Het eerste exemplaar zenden wij u hierbij ter informatie toe. Indien u - en/of een collega - de nieuwsbrief in de toekomst wenst te ontvangen, kunt u zich per e-mail aanmelden op het e-mailadres [onroerendgoed@ekelmansenmeijer.nl](mailto:onroerendgoed@ekelmansenmeijer.nl). Voor inhoudelijke vragen over de nieuwsbrief kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

In deze nieuwsbrief worden de volgende rechtsgebieden behandeld:

- Huurrecht bedrijfsruimte
- Koop/verkoop onroerend goed
- Ruimtelijk bestuursrecht

### **Huurrecht bedrijfsruimte**

#### Gewijzigde feitelijke grondslag bij opzegging; HR 13 juni 2008, NJ 2008/338

Een huuropzegging dient ingevolge artikel 7:294 BW op straffe van nietigheid één van de in de wet genoemde opzeggingsgronden te vermelden. Aan de in de opzeggingsbrief vermelde opzeggingsgrond(en) is de verhuurder vervolgens gebonden. In een eventuele procedure kan derhalve geen beëindiging worden gevorderd op een andere opzeggingsgrond dan (één van) de in de opzeggingsbrief vermelde grond(en).

De Hoge Raad heeft in het arrest van 13 juni 2008 geoordeeld dat alle relevante omstandigheden in aanmerking dienen te worden genomen bij de beoordeling omtrent de door de verhuurder aangevoerde opzeggingsgrond(en), ook nieuwe omstandigheden. Alhoewel de opzeggingsgrond zelf niet kan worden gewijzigd, is dus wel mogelijk om gedurende een huurbeëindigingsprocedure de feitelijke grondslag voor een opzeggingsgrond te wijzigen.

#### Wachttijd; Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft, 14 februari 2008, TvHB 2008/2

- Op grond van artikel 7:296 lid 2 BW kan de opvolgend verhuurder pas na drie jaren na de kennisgeving van de rechtsopvolging aan de huurder, de huurovereenkomst opzeggen op grond van dringend eigen gebruik.
- In de praktijk wordt de wachttijd zeer strikt toegepast. De wachttijd is ook van toepassing bij bijvoorbeeld rechtsopvolging binnen hetzelfde concern, bij een aandelenoverdracht en bij een fusie.
- De strekking van deze regeling is dat de wetgever heeft willen voorkomen dat de huurder door het afwijkende beleid van de rechtsopvolger plotseling wordt geconfronteerd met een opzegging.

In deze zaak was sprake van een rechtsopvolging binnen hetzelfde concern, waarbij de dochtermaatschappij opging in de moedermaatschappij. Het beroep van de huurder op de wachttijd werd echter niet gehonoreerd. De kantonrechter overwoog dat de huurder daar geen rechtens te respecteren belang bij had, aangezien er geen enkele aanwijzing was dat zich door de rechtsopvolging een wijziging van het beleid had voorgedaan.

Vergelijkbaar met deze uitspraak: Hof Amsterdam 8 mei 2008, WR 2008/84 en NJF 2008/337

### **Koop/verkoop onroerend goed**

Bodemverontreiniging. Onderzoeksplicht koper; Rb. Haarlem 5 december 2007, RCR 2008/57

Als een koper informatie krijgt over bodemverontreiniging, maar de ernst daarvan is nog niet duidelijk, dan is het van belang dat de koper nader onderzoek laat doen, óf dat hij garanties bedingt voor het geval dat de verontreiniging na de koop ernstiger blijkt te zijn. Doet de koper dat niet dan loopt hij op grond van deze uitspraak het risico zelf de (sanerings)kosten te moeten dragen. Het risico blijft echter wél bij de verkoper als die wist dat de verontreiniging ernstiger was dan het onderzoek en dit niet aan de koper heeft gemeld.

In dit geval had de verkoper aan de koper een bodemonderzoek verstrekt, waarin lichte verontreiniging was geconstateerd, en tevens nader onderzoek was geadviseerd. Na de koop en levering van de onroerende zaken, bleek dat de grond ernstiger verontreinigd was dan tijdens de koop bekend was. De rechtbank oordeelde dat er gezien o.m. het rapport de koper nader onderzoek had moeten doen, en dat daarom de saneringskosten voor rekening van de koper moesten blijven.

Wet voorkeursrecht Gemeenten; HR 27 juni 2008, LJN BD1381

Indien een gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd, kan de eigenaar het onroerend goed alleen aan een derde verkopen, als de gemeente eerst in de gelegenheid is gesteld om het onroerend goed te kopen. Het voorkeursrecht vervalt na tien jaar. Volgens artikel 26 WvG zijn rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de in de WvG geregelde voorkeurspositie van de gemeente vernietigbaar.

In het arrest van 27 juni 2006 wordt nogmaals bevestigd, dat deze bepaling strikt moet worden geïnterpreteerd en dat ontduikingsconstructies weinig kans van slagen hebben. In deze zaak was er een overeenkomst tot stand gekomen op grond waarvan de eigenaar zich verplichtte binnen een maand na het vervallen van het voorkeursrecht de onroerende zaken over te dragen aan een derde, die de overeengekomen koopsom als waarborgsom reeds na de totstandkoming van de overeenkomst zou voldoen. De derde was krachtens de overeenkomst bovendien reeds bevoegd om met de gemeente te overleggen en te contracteren met betrekking tot de onroerende zaken. Het stond de eigenaar voorts niet langer vrij zonder instemming van de derde bezwaar of beroep bij de gemeente in te stellen tegen de beoogde plannen betreffende de onroerende zaken. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat een dergelijke overeenkomst, waarbij de vervreemding eerst na het vervallen van het voorkeursrecht zal plaatsvinden, maar waarbij de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de grond wel wordt overgedragen, vernietigbaar kan zijn op grond van artikel 26 WvG.

### **Ruimtelijk bestuursrecht**

Vrijstelling van bestemmingsplan op grond van artikel 19, tweede lid, WRO; ABRS 7 november 2007, zaaknummer 200702677/1

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze zaak is het oude recht van toepassing, omdat de bouwaanvraag voor 1 juli is ingediend. Het

bouwplan zag op het vervangen van de bestaande gevelbekleding en het intern verbouwen van een voormalig bibliotheekgebouw tot fitnessruimte. Voor het verlenen van een bouwvergunning, was een 'lichte' vrijstelling van het bestemmingsplan vereist op grond van artikel 19, tweede lid, WRO. De gemeente kan deze vrijstellingsprocedure zonder tussenkomst van de provincie afhandelen, maar is daartoe niet altijd bevoegd.

In de praktijk springt een College van Burgemeester en Wethouders nogal eens te lichtvaardig om met de mogelijkheid om op grond van bovengenoemd artikel vrijstelling te verlenen. Indien een bouwplan voorkomt op de lijst van categorieën van gevallen die door Gedeputeerde Staten is aangewezen, kan het College in principe vrijstelling van het bestemmingsplan verlenen. Echter, aan de lijst van categorieën verbindt Gedeputeerde Staten doorgaans voorwaarden. De hoogste bestuursrechter oordeelde dat het College ook hier er ten onrechte vanuit ging dat vrijstelling kon worden verleend, terwijl niet aan een voorwaarde was voldaan. Dit heeft tot gevolg dat het bouwplan niet (meer) onder de lijst van categorieën valt en er toestemming van Gedeputeerde Staten nodig is voordat vrijstelling kan worden verleend.

### **Vooraankondiging seminar Renovatie 20 november 2008**

Op donderdag 20 november 2008 organiseert Ekelmans & Meijer een seminar over renovatie van woon- én bedrijfsruimte. Het seminar zal plaatsvinden op het kantoor van Ekelmans & Meijer. De advocaten van Ekelmans & Meijer behandelen alle relevante juridische aspecten die van belang zijn bij renovatie, zoals o.m. de mogelijkheden tot huurbeëindiging wegens renovatie.

Meer informatie: Ginio Beij; [beij@ekelmansenmeijer.nl](mailto:beij@ekelmansenmeijer.nl)