



Franken advocaten

www.frankenadvocaten.eu

• Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdienstbaarheden, opstal- en appartementsrechten • PPS • Aanbestedingsrecht • Staatssteun • Grondbeleid • Structuurvisies, bestemmingsplannen en ontheffingen • Bouw-, aanleg-, gebruiks-, en monumentenvergunningen • Milieuvergunningen, meldingen en nadere eisen • Bodemverontreiniging, sanering en kostenverhaal

Huurrecht

Hoge Raad over koopoptie en eigen gebruik ten behoeve van renovatie

Op 26 maart jl. heeft de Hoge Raad een tweetal arresten gewezen die van belang zijn voor het huurrecht. In het eerste arrest oordeelde de Hoge Raad over de vraag onder welke omstandigheden een in een huurovereenkomst voor de huurder opgenomen koopoptie overgaat op een opvolgend verhuurder. In het tweede arrest gaf de Hoge Raad een oordeel over de vraag wanneer een door een verhuurder voorgenomen renovatieplan van het gehuurde voldoende reden is voor opzegging op grond van dringend eigen gebruik.

In het arrest over de koopoptie was in de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder een recht van eerste koop opgenomen voor huurder van het gehuurde tegen een nader overeen te komen prijs. Verhuurder verkocht het gehuurde en de huurder beriep zich op

zijn eerste recht van koop ten opzichte van de nieuwe verhuurder. De vraag was of de nieuwe verhuurder gebonden was aan deze koopafpraak omdat de huurovereenkomst, waarin de koopoptie was opgenomen, op grond van de wet op de nieuwe eigenaar was

overgegaan. Door een arrest uit 1923 van de Hoge Raad was in huurland bekend dat koopopties niet overgingen op opvolgende verhuurders omdat die, aldus de Hoge Raad, onvoldoende verband hielden met de huurovereenkomst. Na het nieuwe huurrecht van

2003 had de Hoge Raad het arrest uit 1923 in 2007 herbevestigd. Daarbij werd echter de nuancering gemaakt dat koopopties waarvoor, naast de huursom, een vergoeding werd betaald, wel overgingen op een opvolgend verhuurder. Naar verluidt om financial leaseovereenkomsten hun beoogde werking te laten houden. De onderhavige uitspraak van de Hoge Raad bevestigt genoemd tweetal arresten van de Hoge Raad zij het wederom met een nuancering. De tegenprestatie hoeft niet bij de periodiek te betalen huurprijs verdisconteerd te zijn en behoeft evenmin financieel van aard te zijn en kan ook uit andere dan in de huuroverkomst tussen partijen gemaakte afspraken blijken. Met deze uitspraak bestendigt de Hoge Raad de rechtspraak op het gebied van koopopties maar maakt het bereik daarvan bepaald ruimer.

Het tweede arrest van de Hoge Raad betrof de opzegging van de huur van een woonruimte omdat de verhuurder deze woning grootscheeps wilde renoveren en wilde samenvoegen met de buurwoning waarvan verhuurder inmiddels ook eigenaar was geworden. De renovatie zou zo ingrijpend zijn dat voortzetting van de huurovereenkomst tijdens deze renovatie niet mogelijk was.

De Hoge Raad oordeelde dat het enkel onrendabel zijn van de exploitatie van het verhuurde niet voldoende was om een bouw- en renovatieplan ter opheffing daarvan als voldoende dringend eigen gebruik aan te merken. Wel zou dat kunnen indien er sprake was van een "structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en huuropbrengsten". Zij het dat er dan nog wel een afweging van de belangen van partijen moet worden ge-

maakt. Bij die genoemde structurele wanverhouding is nog een af te wegen aspect een eventuele waardeinstijging van het verhuurde na verkrijging daarvan door de verhuurder.

Hoewel de Hoge Raad daaraan geen overweging wijdt, is nog wel vermeldenswaardig de conclusie van de advocaat-generaal. Deze voert nog als onderbouwing voor de stelling dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd vanwege de structurele wanverhouding aan een betrekkelijk recente uitspraak van het Europese Hof van de rechten van de mens. Dit Hof beoordeelde deze structurele wanverhouding als een ongeoorloofde vorm van eigendomsaantasting als bedoeld in het Europees verdrag voor de rechten van de mens. Daarmee is de uitspraak van de Hoge Raad in lijn.

Milieurecht

Melding Wet milieubeheer

Een zand-, grind-, shovel- en containerverhuurbedrijf kreeg van de gemeente Almelo te horen dat een aantal onderdelen van de bedrijfsvoering niet of niet voldoende waren vergund, waardoor dwangsommen dreigden te worden opgelegd. In reactie daarop diende het bedrijf een melding in van 9 veranderingen in de bedrijfsvoering. Het college van burgemeester en wethouders vond dat dit als één geheel moest worden beschouwd en weigerde de melding te accepteren. Het bedrijf ging in beroep: de gemeente had immers over de afzonderlijke onderdelen kunnen oordelen en overigens ziet het ook inhoudelijk geen reden om de melding af te wijzen.

Een melding op grond van artikel 8.19 van de Wet milieubeheer kan alleen geaccepteerd worden als de gemelde activiteiten in strijd zijn met de verleen-

de vergunning maar geen andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaken dan reeds vergund. Zo mogen bijvoorbeeld het reeds ver-

gunde geluids- of geurhinderniveau niet overschreden worden en ook mag geen ander bedrijf ontstaan dan reeds vergund. Zodra dat wel het geval is,

Vervolg Milieurecht

dient die verandering afzonderlijk te worden beoordeeld en uit te monden in een wijzigings- of revisievergunning.

Genoemd bedrijf had negen wijzigingen in de bedrijfsvoering samengevoegd in één melding. De Afdeling constateert dat niet in geschil is, dat iedere activiteit onafhankelijk van de overige activiteiten verricht kan worden. Gelet daarop kon (en moest) het college van burgemeester en wethouders dus voor iedere gemelde activiteit afzonderlijk besluiten of de melding in

zoverre geaccepteerd kon worden. Nu het dat niet gedaan had, had het college dit besluit volgens de Afdeling onzorgvuldig voorbereid. Vervolgens beoordeelt de Afdeling zélf ieder afzonderlijk onderdeel van de melding aan de hand van de daarover in de beroepsprocedure gevoerde discussies tussen bedrijf en gemeente. Resultaat daarvan was, dat de gemeente opnieuw dient te kijken naar vier van de negen wijzigingen.

Nieuwsflits

...De Europese Commissie is een inbreukprocedure begonnen tegen Nederland omdat de provincie Noord-Holland bij de aanbesteding van haar koffiecontract specifieke keurmerken had gevraagd en daarbij niet duidelijk had gemaakt welke andere keurmerken vergelijkbaar waren. ...

Civiel procesrecht

Onderzoek naar conservatoir beslag in Nederland

Om daadwerkelijk verhaal mogelijk te maken voor een vordering vooruitlopend op een beslissing van de rechter is het in Nederland mogelijk conservatoir beslag te leggen. Weliswaar is voor dit beslag toestemming van de rechter vereist maar de schuldenaar kan zijn zegje daarbij niet doen en een plausibel verhaal van de beslaglegger volstaat voor die toestemming. Vorige maand is over deze mogelijkheid van beslaglegging een studie in opdracht van de Raad voor de Rechtspraak verschenen met als ondertitel “zekerheid en pressiemiddel”. De studie is gebaseerd op een betrekkelijk breed praktijkonderzoek en komt met concrete aanbevelingen voor conservatoir beslag.

Het rapport onderscheidt in het wettelijk systeem van conservatoir beslag een aantal peilers ter compensatie van het ingrijpende karakter van het conservatoir beslag. Allereerst is dat de procedure die tot het verlop voor beslaglegging leidt. Zoals gezegd, wordt het verlop verkregen indien de onderzoeker tot beslaglegging een consistent en juridisch logisch verhaal op papier zet waarbij aan de onderbouwing van de stellingen in dat stadium geen aandacht wordt geschonken. Van belang hierbij is te constateren dat in veel gevallen de zogenaamde vrees voor ver-

duistering, anders gezegd: de schuldenaar moet geacht worden spullen te laten verdwijnen, geen voorwaarde is voor verkrijging van verlop. In deze fase wordt het beslagrecht door het rapport als onevenwichtig ten gunste van de beslaglegger beschouwd.

De tweede fase is die van het opheffingskortgeding. Daarin heeft de beslagene de mogelijkheid om de ondeugdelijkheid van de vordering van de beslaglegger aannemelijk te maken. Zij het dat een dergelijke beoordeling op summiere wijze plaatsvindt en dat voorts een belangenafweging

tussen beslagene en beslaglegger moet plaatsvinden. Ook voor deze fase constateert het rapport een ten koste van de beslagene onevenwichtige positie. In de praktijk blijkt dat eveneens omdat er slechts een gering aantal opheffingskortgedingen plaatsvindt die evenmin in veel gevallen tot opheffing van het beslag leiden. Frappant is dat het rapport voorts in de praktijk heeft onderzocht in hoeveel gevallen de vordering, waarvoor beslag gelegd is, uiteindelijk door de rechter in een procedure wordt toegevoegd. Minder dan een kwart van de

Vervolg Civiel procesrecht

vorderingen wordt goeddeels toegewezen, al dan niet in een verstekprocedure.

Vervolgens komt het rapport tot de laatste fase bij beslag: die van aansprakelijkheid naderhand bij onrechtmatig gebleken beslag. Die aansprakelijkheid bestaat met name indien het beslag geheel onterecht is geweest omdat de vordering volledig is afgewezen. Maar voor gevallen waarbij een deel van de vordering waarvoor beslag is gelegd, is die aansprakelijkheid minder evident. Dan is er alleen

ruimte voor schade indien het leggen van beslag als een vorm van misbruik van recht gekwalificeerd kan worden. En voor dat laatste gelden in de regel zware normen. Ook in deze fase is er derhalve weinig sprake van evenwichtigheid tussen de belangen van beslagene en beslaglegger.

De aanbevelingen waarmee het rapport komt zijn dan ook niet verrassend en juist. Allereerst acht het rapport een diepgaander beoordeling van het beslagverzoek bij betwiste vorderingen noodzakelijk. Voorts dient de

beslagverzoeker daarbij ook te voldoen aan het zogenaamde Full Disclosure-beginsel, oftewel de substantiëringsplicht, waarbij ook verwezen van de beoogde beslagene worden aangegeven. Met deze snel toepasbare en praktische aanbevelingen sluit het rapport af. Aan bestaande rechten en regels tornt het rapport in essentie niet omdat de onderzoekers conservatoir beslag, in navolging van de praktijk, uiteindelijk als een nuttig recht zien.

Bestuursrecht

Dwangsom bij overschrijding beslistermijn bestemmingsplan

Toen een projectontwikkelaar in Enschede te lang moest wachten op vaststelling van een bestemmingsplan waardoor zij de mogelijkheid zou krijgen de daarin geplande woningbouw te realiseren, stapte zijn advocaat op 18 februari 2010 naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met succes: de gemeenteraad kreeg bij uitspraak van 4 mei 2010 een dwangsom opgelegd voor iedere dag dat zij de alsnog door de Afdeling opgelegde uiterste beslisdatum (5 juli 2010) zal overschrijden.

De Afdeling stelt vast dat geen aanvraag is ingediend en dat het dus gaat om een ambtshalve te nemen besluit. Doorgaans kan tegen het niet tijdig nemen van zo'n besluit geen beroep worden ingesteld, omdat er meestal geen beslistermijnen voor gelden. Hier is dat wel het geval: wettelijk is immers bepaald dat de raad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het niet tijdig nemen van dat besluit kan een belanghebbende be-

roep instellen. De projectontwikkelaar is belanghebbende omdat hij eigenaar is van de woningbouwplannen waarin het bestemmingsplan voorziet. De beslistermijn is overschreden en dus is het beroep gegrond.

Voor het niet nemen van een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan wordt geen direct uit de wet voortvloeiende dwangsom verboden, omdat het hier immers gaat om een vast te stellen algemeen verbindend voorschrift (en niet een beschikking op aanvraag zoals bedoeld in arti-

kel 4:17 van de Algemene wet bestuursrecht). Wel vindt de rechter het van zodanig groot belang, dat hij wel op grond van de recent ingevoerde wet Dwangsom en beroep bij niet-tijdig beslissen een dwangsom bepaalt: € 100 per dag voor iedere dag overschrijding na 5 juli 2010, met een maximum van € 15.000. Uit onze nieuwsbrief van februari 2010 bleek in een analyse van de eerste dwangsom-jurisprudentie, dat dit een standaardbedrag is voor de rechter. Afwijking -in afwijkende situaties- komt voor.