



mr. Edwin van Dijk

Bij circulair bouwen is het niet meer vanzelfsprekend dat iemand eigenaar is van het hele gebouw. Het juridische probleem zit dan in ons wettelijk systeem van eigendom

Goederenrechtelijke aspecten van circulariteit

Eerder schreef ik in BouwCirculair over het aanbestedingsrecht en het bouwcontractenrecht. Zowel het aanbestedingsrecht als het contractenrecht biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om invulling te geven aan de behoefte om circulair te bouwen. Minder eenvoudig ligt dat bij het goederenrecht, ofwel de vraag: wie is eigenaar? In dit artikel zal ik toelichten waarom dit zo is.

De vraag wie eigenaar is, is in een circulair gebouwde omgeving van groot belang. Bij circulair bouwen is het immers niet meer vanzelfsprekend dat iemand eigenaar is van het hele gebouw. Het idee is dat de eigendom van het gebouw beperkt blijft tot bijvoorbeeld het casco en dat gevelelementen, zonnepanelen, keuken, verlichting, enzovoorts, eigendom blijven van de leveranciers. Die blijven als eigenaar verantwoordelijkheid voor kwaliteit en onderhoud. De vraag is of zo'n constructie juridisch wel mogelijk is.

Het probleem zit in ons wettelijk systeem van eigendom. Stel, ik heb een losse fietsbel en die monteer ik op jouw fiets. Zodra 'mijn' fietsbel op 'jouw' fiets is geschroefd, is de fietsbel bij 'jouw' fiets gaan horen. Het gevolg is dat, zonder dat je daar verder iets voor hebt hoeven doen, je eigenaar bent geworden van mijn fietsbel. Precies dit probleem doet zich ook voor bij circulair bouwen. Juridisch spreken we dan over natrekking.

Onroerende zaken

De wet kent twee vormen van natrekking en die zijn voor de bouw allebei relevant. De eerste vorm van natrekking gaat over onroerende zaken. Een zaak is onroerend als het duurzaam met de grond verenigd is. Dat spreekt voor zich zodra een gebouw met fundering en al in de grond staat. Minder vanzelfsprekend is het, wanneer een gebouw gemakkelijk kan worden verwijderd. Zoals een bouwkeet of portacabin. De regel is als volgt: als zo'n gebouw naar haar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, dan is zo'n zaak onroerend. Dat betekent dus dat een bouwkeet op een bouwplaats roerend zal zijn, maar als die bouwkeet op het terrein van een sportvereniging wordt geplaatst om voor langere tijd als kantine te dienen, deze onroerend zal zijn. Sprekend over natrekking betekent dit dat als je een huis bouwt, of een bouwkeet – voor langere tijd – plaatst op de grond van iemand anders, die ander automatisch eigenaar wordt van jouw huis of bouwkeet.

Bestanddeelvorming

De tweede vorm van natrekking is die van bestanddeelvorming. De wet zegt dat de eigenaar van een zaak eigenaar is van al haar bestanddelen. Iets is in de eerste plaats een bestanddeel van een zaak als je het niet af kan scheiden zonder een van beide zaken te beschadigen. Als iets wel eenvoudig los te koppelen is, kan het toch nog een bestanddeel zijn. De doorslag geeft dan of dat bestanddeel op grond van de verkeersopvatting is aan te merken als bestanddeel van de (hoofd)zaak. Denk aan mijn fietsbel.

In een circulair gebouwde omgeving is dit problematisch. De leverancier van zonnepanelen of van gevelelementen wil helemaal niet dat de eigendom op de gebouwde eigenaar overgaat. Hij wil juist de eigendom behouden en de bouwdeelen kunnen verhuren of leasen aan de gebouwde eigenaar.

Het bijzondere aan natrekking is alleen dat het niet mogelijk is in een overeenkomst af te spreken dat je hiervan wilt afwijken. Het idee dat iemand het casco in eigendom heeft en verder de gevel, de lift, de keuken, enzovoort, van een derde partij leaset, wordt daarom lastig. De eigenaar van de gevelelementen verliest immers door natrekking zijn eigendom en dat maakt afspraken rondom lease en verhuur een stuk lastiger.

Vestigen van opstalrecht

Dit probleem kan deels worden opgelost door het vestigen van een zogenaamd opstalrecht. Een opstalrecht maakt het mogelijk dat iemand eigenaar blijft van de betreffende bouwonderdelen, zonder dat hij door natrekking de eigendom verliest. Daarvoor is wel noodzakelijk dat die bouwonderdelen een bepaalde zelfstandigheid behouden. Ze moeten individualiseerbaar blijven. Dat dit niet per definitie het geval is, blijkt bijvoorbeeld bij zonnepalen. Traditionele, op een bestaand dak geplaatste zonnepanelen, zullen in beginsel individualiseerbaar zijn. Voor dergelijke zonnepanelen geldt dat natrekking kan worden voorkomen door een opstalrecht te vestigen. In de literatuur bestaat echter veel discussie over de vraag of dit ook kan met een systeem van geïntegreerde zonnepanelen. Als zonnecellen in dakpannen of in dakdelen zijn geïntegreerd, zijn zij bestanddeel van het dak en als zodanig moeilijk individualiseerbaar. Over de vraag of ook in dat geval een opstalrecht kan worden gevestigd bestaat daarom veel discussie.

Leaseovereenkomst

Maakt het ontbreken van de mogelijkheid een opstalrecht te vestigen het sluiten van bijvoorbeeld een leaseovereenkomst zinloos? Dat is niet helemaal het geval. Waar mogelijk moeten afspraken tussen partijen gewoon worden nagekomen. Dus zal de gebouweigenaar gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst de leasetermijnen moeten betalen en zal de leverancier zijn overeengekomen verplichtingen moeten nakomen. Problemen zullen zich voordoen als het gebouw wordt verkocht. Gemaakte afspraken gaan dan immers niet automatisch mee. Of als de gebouweigenaar failliet gaat. In dat geval kan de leverancier zijn 'eigendom' niet opeisen. Dat is immers door natrekking tenietgegaan.

Recht is altijd in beweging en ontwikkelt waar mogelijk mee met innovaties. Zo zal het ongetwijfeld steeds makkelijker worden om opstalrechten digitaal te registreren, waardoor bijvoorbeeld de hiervoor genoemde geïntegreerde zonnepanelen gemakkelijker individualiseerbaar zijn. Het is de rechtspraak die die ontwikkeling zal moeten bevestigen en dat kost tijd, als dat al gebeurt. Het is de vraag of de circulaire bouwpraktijk daarop kan wachten. Wellicht dat hier toch een taak voor de wetgever is weggelegd?

Recht ontwikkelt waar mogelijk mee met innovaties. Kan de circulaire bouwpraktijk daarop wachten of ligt hier een taak voor de wetgever?

mr. E.W.J. van Dijk

Advocaat bij Construct
Advocaten

www.constructadvocaten.nl

e.dijk@constructadvocaten.nl

(06) 22449612