

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vvadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vvadvocaten.nl

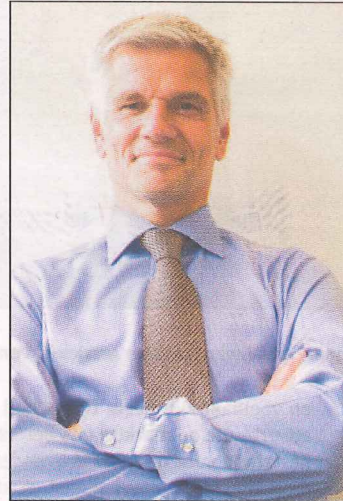
30-1-2013

Het retentierecht en de (onder)aannemer

DE ADVOCAAAT

We hebben het allemaal wel eens gezien. De bouw op een bouwplaats ligt stil. Afgesloten met hekken met daarop borden van de aannemer. Op die borden staat dan dat de aannemer zijn retentierecht uitoefent. Dat betekent dat hij voorlopig niemand tot de bouwplaats toelaat tot hij wordt betaald. Meestal kan – of wil - de opdrachtgever de rekeningen van de aannemer niet meer voldoen. Of de opdrachtgever is failliet. Mooi recht, retentierecht. En niet alleen voor de aannemer.

Ook de schoenmaker heeft het. En de automonteur. Ook al is het een Ferrari, die auto gaat de garage niet uit voordat de rekening van de reparatie is betaald. Je hebt met het retentierecht dus een dwangmiddel tegen de schuldenaar. In onze bouwzaak van vandaag had een onderaannemer – dus in opdracht van de hoofdaannemer - voor maar liefst 68 woningen de complete verwarmingsinstallaties gele-



verd en gemonteerd. Hij moest uiteraard ook betaald worden door die hoofdaannemer. En die ging nog tijdens de bouw failliet. Om de bouwplaats zat een hek. Dat hek had de

hoofdaannemer neergezet. Maar de onderaannemer had ook een sleutel. De onderaannemer veranderde het slot en hing zijn borden aan het hek. In bouwzaken ga je meestal niet naar de gewone rechter in de rechtbank, maar naar een arbiter. De curator van de failliete hoofdaannemer ging naar die arbiter. En hij eiste van de onderaannemer de sleutel van het hek. En won. De arbiter vond, met de curator, dat de onderaannemer niet de enige was die de macht over de bouwplaats had. En dat dus de onderaannemer geen (exclusief) retentierecht had. De curator wreef zich in de handen. De onderaannemer kon achter in de rij aansluiten bij de andere schuldeisers van de hoofdaannemer. En dus fluiten naar zijn geld. Een naar mijn mening zeer discutabele uitspraak. Ik houd u op de hoogte. Googled u op Arbitrage, nr.33.884.

Goed Wonen