



GEEN (PROCES)PARTIJ, TOCH SCHADELOOSSTELLING BIJ ONTEIGENING

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 14 JANUARI 2015

In onteigeningszaken heeft niet iedereen recht op de wettelijke schadeloosstelling. Alleen de eigenaar en partijen die een juridische band hebben met de ter onteigening aanwezen percelen en opstallen (zoals een huurder, een [erf]pachter, etc.) hebben een aanspraak op een dergelijke (volledige) schadeloosstelling. Dit kan onder omstandigheden tot onbillijke uitkomsten leiden. De Hoge Raad heeft door de jaren heen in verschillende casussen geoordeeld of die onbillijke uitkomst maatschappelijk aanvaardbaar is, of juist niet.

In de praktijk zien we dat de Hoge Raad de laatste jaren op grond van het criterium van de maatschappelijke aanvaardbaarheid ruimhartiger is dan in het verleden. De door mij voor de gemeente Lansingerland behandelde zaak, die resulteerde in het arrest van de Hoge Raad van 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013: CA1731. Daarin werd geoordeeld dat de zonen van de eigenaar, die zonder enige contractuele basis in familieverband op het onteigende met toestemming van de (onteigende) vader een tuinbouwbedrijf uitoefenden, aanspraak hadden op vergoeding van de geleden bedrijfsschade, omdat zij op de peildatum jegens hun vader aanspraak hadden op continuering van dit gebruik. Een recenter voorbeeld is het arrest van de Hoge Raad van 7 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3125, gewezen naar aanleiding van een onteigening door de gemeente Den Haag.

De aanspraak van de VOF op schadeloosstelling bij onteigening

De Hoge Raad is in deze zaak gevraagd zich uit te spreken in een situatie waarin de huurder van het onteigende tevens vennoot was in een vennootschap onder firma (VOF), waarbij die VOF (zonder onderliggende rechtsverhouding) gebruik maakte van het door de huurder gehuurde en dat werd onteigend. De vraag was of de huurder schadeloosstelling kon eisen voor de schade van de VOF. Deze huurder kan zoals ik zojuist heb aangegeven, op grond van de Onteigeningswet als procespartij deelnemen aan het onteigeningsgeding, de VOF niet, terwijl duidelijk is dat door de onteigening de huurder geen of slechts beperkte en de VOF een aanmerkelijke bedrijfsschade zou leiden. De huurder nam maar voor 5 % deel in de VOF.

Ondanks het ontbreken van die onderliggende rechtsverhouding en het beperkte aandeel van de huurder in de VOF, oordeelt de Hoge Raad dat de schade vergoed moest worden aan de huurder zodat deze die vergoeding kon inbrengen

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

in/afdragen aan de VOF. De Hoge Raad overweegt dat heeft te gelden dat ook indien een huurder in het verband van een vennootschap onder firma of maatschap, of in een niet juridisch vormgegeven familieverband, een bedrijf uitoefent in of op een onroerende zaak die wordt onteigend, en op de huurder een verplichting rust om de hem toe te kennen vergoeding ter zake van inkomensschade in dat verband in te brengen, de volledige bedrijfsschade van dat verband moet worden aangemerkt als rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van de onteigening in de zin van art. 40 Onteigeningswet.

Juridische verplichting voor de huurder als gerechtigde (proces)partij?

Wat opvalt is dat de Hoge Raad belang hecht aan het feit dat op de huurder een verplichting rust om de hem toe te kennen vergoeding ter zake van inkomensschade in de VOF in te brengen. Vanwege die omstandigheid moet volgens de Hoge Raad de volledige bedrijfsschade van de VOF worden aangemerkt als rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van de onteigening in de zin van art. 40 Ow.

Het voorgaande doet de vraag rijzen of het nu wel of niet noodzakelijk is dat er sprake is van een juridische verplichting van de tot schadeloosstelling gerechtigde om een derde schadeloos te stellen of niet. Deze vraag moet gesteld worden omdat de Hoge Raad in de door mij voor de gemeente Lansingerland behandelde zaak die leiden tot het arrest van 27 september 2013, oordeelde dat het bestaan van een juridische verplichting van de onteigende jegens de derde geen vereiste is. In het eerste geval (er is een verplichting) vormt de schade "eigen schade" van de onteigende die vergoed moet worden op grond van de Onteigeningswet. In het tweede geval (er is geen verplichting) is geen sprake van een dergelijke vergoedbare eigen schade, maar van schade die over de band van "een redelijkheidscorrectie" voor vergoeding in aanmerking komt.

Uit de arresten van 7 november 2014 en 27 september 2013 volgt dat er in een onteigeningsgeding alleen dan aanleiding bestaat om rekening te houden met schade van een derde die zelf niet als (proces)partij jegens de onteigende overheid recht heeft op schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet, indien:

1. de ingevolge de Onteigeningswet wél tot schadeloosstelling gerechtigde, zelf een belang heeft dat de schade wordt geschaad (en zonder onteigening niet geschaad zou zijn) als de derde geen schadeloosstelling ontvangt en/of
2. de ingevolge de Onteigeningswet wél tot schadeloosstelling gerechtigde (ten gevolge van de onteigening respectievelijk in het kader van de onteigening) een plicht heeft om de derde schadeloos te stellen, zodat er aldus (ook) sprake is van schade voor de gerechtigde.

Met andere woorden het moet steeds gaan om schade van de tot schadeloosstelling gerechtigde zelf als gevolg van de onteigening. Indien aan een of beide voorwaarden is voldaan dient de tot schadeloosstelling gerechtigde schadeloosstelling te vorderen voor de derde om deze vervolgens aan te wenden om de schade bij deze derde te delgen.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg