

Angela Coppelmans is vastgoedadvocaat bij De Voort Advocaten in Tilburg. Regelmatig blogt zij over hoe (soms opmerkelijke) uitspraken tot stand komen.

Een dak huren voor zonnepaneel-exploitatie. Wat is volgens de wet van jou, en wat van mij?



Een plek onder de zon. Dat zijn de ideale locaties voor exploitanten van zonnepanelen. Steeds meer verhuurders van deze mooie plekken zien er brood in: huurinkomsten, een bijdrage aan duurzaamheid leveren en zelf een gunstiger energielabel bewerkstelligen.

Maar dat je over de afspraken en contracten niet al te licht moet denken, ondervond een aantal partijen in Noord-Holland. Een rechtszaak uit 2017 handelde over wie uiteindelijk eigenaar van zonnepanelen op andermans dak of land is.

Er volgde een verrassende uitspraak.

Wat gebeurde er?

De Noord-Hollandse gemeente Langebroek verhuurde percelen grond aan Zonnegrond BV. Zonnegrond gaf particulieren de kans om zonnepanelen te kopen en zo te profiteren van de opgewekte energie. Om dit te realiseren verhuurde Zonnegrond de percelen onder aan haar dochteronderneming, genaamd 1724 BV. 1724 BV verhuurde op haar beurt alles weer onder aan een coöperatie die er, deels zelf gefinancierd, de bewuste panelen installeerde.

Tot zover geen vuiltje aan de lucht.

Maar nog geen half jaar later gingen de bv's Zonnegrond en haar dochter 1724 failliet en verkocht de curator het zonnepark. Dat was tegen het zere been van de coöperatie en de

gemeente. Die meenden beiden eigenaar te zijn van het zonnepark en dachten recht te hebben op de verkoopopbrengst.

Hoe zat dat?

Roerend of onroerend goed?

De eerste cruciale vraag voor de rechter was: vallen de panelen onder *roerend of onroerend* goed? Is het roerend goed, dan is de coöperatie eigenaar. Blijkt het onroerend goed, dan is het zonnepark van de gemeente, als gevolg van natrekking (artikel 5:20 BW).

Natrekking, wat is dat?

Natrekking betekent dat een zaak opgenomen wordt in een grotere zaak. Bijvoorbeeld: een eigenaar van een fiets zet een fietsbel op het stuur. De bel is dan automatisch ook zijn eigendom. In deze specifieke situatie: de zonnepanelen zijn aangebracht op het onroerend goed, de percelen grond. Hiermee zijn ze dus eigendom geworden van de eigenaar van de grond: de gemeente.

Maar sinds wanneer vallen demonteerbare panelen onder onroerend goed?

Dat heeft te maken met het Portacabin-arrest. In deze onder juristen welbekende uitspraak, is de aard van een bouwwerk op vastgoed leidend. Is de aard en inrichting bedoeld om duurzaam ter plaatse te blijven en is die bestemming naar buiten toe kenbaar? Dan valt het onder onroerend goed. De rechtbank onderbouwde dat met het feit dat de vormgeving van het zonnepark zowel visueel als functioneel een onlosmakelijk geheel vormde met de overige onderdelen op het park.

Dus inderdaad van de gemeente?

Nee. We zijn er nog niet!

Het in artikel 7:216 lid 1 van het BW opgenomen artikel over het *wegbreekrecht* van de (onder)huurder is namelijk van toepassing. Dat recht gaat over aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde. In dit geval: het zonnepark op de percelen. Een huurder kan dankzij het wegbreekrecht zijn veranderingen ongedaan maken en zo ook de natrekking ongedaan maken. Op zich logisch, anders zou de verhuurder zich op deze manier kunnen verrijken ten koste van de huurder.

De gemeente meende dat het wegbreekrecht alleen gold voor de hoofdhuurder: Zonnegrond BV. Dat zou de gemeente trouwens ook goed uitkomen, want zij had een aantal vorderingen op Zonnegrond BV.

De rechtbank oordeelde echter dat het wegbreekrecht voor twee partijen gold: niet alleen hoofdhuurder Zonnegrond BV, maar ook onderhuurster 1724 BV mag het wegbreekrecht toepassen, als zij verandering aanbrachten. Er waren immers rechtsgeldige huurcontracten onderling afgesloten.

En zo overrulede het wegbreekrecht de natrekking en behoorde het zonnepark toe aan Zonnegrond en 1724 BV. Zowel gemeente als coöperatie haalden bakzeil.

Wat kunnen we hiervan leren?

Bij dit soort projecten zijn vaak meerdere partijen betrokken. Van zonnepanelenexploitant tot de eigenaar van het dak of het land, en van financiers tot onderhuurders. Leg vast in het opstalrecht wie waar eigenaar van is. Natrekking kan dan geen invloed uitoefenen.

Modelakte

Inmiddels is er een Modelacte Opstalrecht Zonnestroomsysteem in omloop. Een acte, die zelfs nog een stap verder gaat en ook zaken als de rangwisseling bij hypotheek- en opstalrecht, de verzekering, het onderhoud en het eventuele einde van het opstalrecht vastlegt.

Voorkom onaangename verrassingen, en leg het mijn en dijn daarom goed vast.

Mr. Angela Coppelmans is als advocaat gespecialiseerd in vastgoed, bouw en overheid in de breedste zin van het woord.

*Heb je advies nodig of wil je meer weten?
Bel of mail.*

Telefoon : 013-4668862

Mail : a.coppelmans@devoort.nl

