

RETENTIERECHT VAN EEN AANNEMER EN HET HYPOTHEEKRECHT VAN DE BANK



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Recent heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden een interessante [uitspraak](#) gedaan over de verhoudingen tussen twee zekerheidsrechten die voor iedere aannemer en iedere hypothecaire schuldeiser van belang is.

In 2010 is er op een onroerende zaak een hypotheek gevestigd ten behoeve van een bank. Twee jaar later gaf de eigenaar opdracht aan een aannemer om het pand te verbouwen.

De eigenaar betaalde de facturen van de aannemer niet en daarom oefende deze het retentierecht uit dat hij wettelijk heeft. Maar de eigenaar bleek ook verder een wanbetaler, want de bank besloot haar recht tot openbare verkoop in te roepen omdat de hypotheekrente niet werd betaald.

Toen kwam aan de orde of de aannemer de executie kon verhinderen vanwege zijn retentierecht dan wel de bank kon eisen dat de aannemer afstand zou doen van het retentierecht.

Uiteindelijk is deze vraag in hoger beroep beantwoord door het gerechtshof. De bank mag het onderpand laten veilen en het retentierecht moet van het object af. Anders geformuleerd: een ouder hypotheekrecht gaat vóór een jonger retentierecht.

Voor aannemers een ongunstig resultaat en daarom wijs ik hen erop dat één van de argumenten van de rechters is dat het feit dat er een hypotheekrecht op het pand rust eenvoudig te achterhalen is via het Kadaster. Dan wordt direct duidelijk dat een (ingrijpende) verbouwing pas uitgevoerd mag worden nadat de bank daar toestemming voor heeft gegeven.

Of deze uitspraak ertoe zal leiden dat aannemers nu eerst de banken om toestemming zullen vragen of niet, durf ik niet te zeggen. Maar als dat wel zo is, dan zullen banken er rekening mee moeten houden dat er meer personeel ingezet moet worden om deze verzoeken snel af te wikkelen. Want schade die de schuldenaar leidt doordat het verzoek niet of traag wordt afgewikkeld, zal op de banken verhaalbaar zijn.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

