

Recreanten Advies Raad



Adviesorgaan bewoners Recreatieoord Hoek van Holland

Hoek van Holland 9 februari 2015

Deze brief kreeg een van onze mederecreanten van de advocaat van de rechtsbijstandverzekering. Er was advies gevraagd over de huurovereenkomst en het zgn. zekerheidsplan.

Geachte mevrouw,

Gisteren heb ik telefonisch overleg gehad met mr. Correljé. Ik heb haar onder meer gevraagd waarom zij ervoor heeft gekozen om de gestelde verkrijging van het opstalrecht via een notariële verklaring te laten inschrijven in het Kadaster, in plaats van een procedure te starten bij de rechter.

Mr. Correljé gaf aan dat de notaris die de aktes zal opstellen zelf een oordeel zal geven over het verjaringsvraagstuk. Daarmee zou hij op de stoel van de rechter gaan zitten. Zij is (vooralsnog) niet van plan om na de inschrijving van de aktes nog nadere stappen te nemen. Het is dan afwachten wat de gemeente gaat doen

Het gesprek met mr. Correljé is voor mij geen aanleiding op mijn standpunt te herzien dat het laten opmaken van een akte en inschrijving daarvan zonde van het geld is. Op zich kan de notaris wel een oordeel geven over het verjaringsvraagstuk. Hij zal zelfs wel moeten. Als de gemeente niet meewerkt aan de inschrijving (wat hier het geval is) moet de notaris verklaren dat volgens hem inderdaad sprake is van verjaring. Anders kan de akte niet definitief worden ingeschreven.

Het oordeel van de notaris is echter niet juridisch bindend. De gemeente kan ook na de inschrijving de verjaring blijven betwisten. Dat probleem komt aan de orde op het moment dat een van de huurders een aanspraak geldend wil maken die uit het gestelde opstalrecht volgt. De gemeente zal die aanspraak weigeren. Er is dan alsnog een gang naar de rechter nodig en de rechter is op geen enkele manier gebonden aan het oordeel van de notaris. Het enige nut dat de inschrijving heeft of kan hebben is dat voor buitenstaanders zichtbaar is dat de huurder meent dat er een opstalrecht is ontstaan. In bijgaand artikel is dat uitvoerig uitgelegd. Het is door de juridische termen misschien niet eenvoudig leesbaar, maar eigenlijk staat er hetzelfde als wat ik hierboven heb aangegeven. Ik heb de relevante stukken gemarkeerd.

Over de vraag of hier sprake is van verjaring verschillen mr. Correljé en ik overigens van mening. Zij is van mening dat de situatie (grotendeels) gelijk is aan de situatie waarin het Gerechtshof in 2011 heeft geoordeeld, ik ben van mening dat de uitspraak uit 2014 gevolgd moet worden, zeker omdat daaruit blijkt dat de uitspraak uit 2011 een uitzonderingssituatie betreft en dat het uitgangspunt is dat bij recreatieparken niet snel sprake zal zijn van opstalrechten. %

Met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand

mw. mr. E.H.M. (Elina) Swaneveld-Bakelaar

Advocaat

