

Een collectief retentierecht? Ja dat kan.



Mits je deugdelijk kunt onderbouwen dat je over de feitelijke macht van de zaak beschikt.

Ik besprak reeds eerder het retentierecht in [een blog](#). Toen betrof het een enkele aannemer die een beroep op een retentierecht deed. Het komt echter wel eens voor dat je om de een of andere reden samen een vuist wilt maken, zoals enkele aannemers in de [volgende casus](#).

Ymere (de opdrachtgever) sluit een overeenkomst van aanneming van werk met een vennootschap (hierna: de vennootschap). Het werk betrof de renovatie van enkele panden.

Ymere heeft de bouwplaats van het werk aan de vennootschap overgedragen ter uitvoering van het werk. De vennootschap heeft daarop de bouwplaats met afsluitbare hekken omheind en verder ingericht met eigen bouwketen, aansluitingen voor water en elektriciteit, een schafkete, toiletvoorzieningen, bouwliften, afvalcontainers etc. Verder heeft de vennootschap borden aangebracht met haar eigen naam erop, met 'Verboden toegang' erop en met 'Melden bij uitvoerder' erop.

Om het werk te kunnen uitvoeren heeft de vennootschap ook een aantal onderaannemers ingeschakeld.

Op enig moment hebben elf van die onderaannemers eigen hekken geplaatst om de hekken van de vennootschap heen, op hun hekken sloten aangebracht en een beroep gedaan op het retentierecht nu hun facturen nog niet waren voldaan.

Omdat Ymere hier de dupe van is/wordt start zij een kort geding tegen de onderaannemers.

Zij vordert in kort geding dat de onderaannemers worden veroordeeld om de onroerende zaken in de macht van Ymere te brengen op straffe van een dwangsom.

Zoals ik ook [in mijn eerdere blog](#) aangaf kan een schuldeiser slechts een retentierecht op een zaak uitoefenen, indien hij de feitelijke macht over die zaak uitoefent. Aan de orde is dus de vraag of voldoende aannemelijk is dat aan de onderaannemers een (collectief) retentierecht toekomt.

De onderaannemers stelden dat zij (collectief) de feitelijke macht over de bouwplaats

uitoefenden op grond van onder meer het feit dat zij naast de vennootschap beschikten over een sleutel en omdat de onderaannemers de bouwplaats konden betreden wanneer het hen uitkwam, zonder daarvoor toestemming aan de vennootschap te moeten vragen. Vanwege de vennootschap was bovendien op een gegeven moment vrijwel geen personeel aanwezig en waren het dus de onderaannemers die de feitelijke macht over de bouwplaats hadden.

Naar de mening van de Voorzieningenrechter kan er van een collectief retentierecht sprake zijn, mits dit voldoende gemotiveerd wordt onderbouwd en uiteen is gezet. Dat deden de onderaannemers echter niet.

De voorzieningenrechter overweegt in dit kader:

“Gelet op dit een en ander acht de Voorzieningenrechter van minder gewicht dat elke ingeschakelde onderaannemer ook eigen goederen op deellocaties van de bouwplaats aanwezig had voor het onderdeel van het werk waarvoor de desbetreffende onderaannemer was ingeschakeld. Onderaannemers hebben kennelijk nog steeds eigen goederen op de bouwplaats liggen: zij stellen immers dat ontruiming nodig is om de bouwplaats weer af te geven. Deze stelling is echter zodanig summier dat de voorzieningenrechter, mede erop gelet dat elk van Onderaannemers voor een zeer specifieke taak was ingeschakeld, niet inziet wat Onderaannemers nu precies stellen onder zich te hebben en weigeren af te geven, afgezien van de bouwplaats als geheel; tekenend in dit verband is dat Onderaannemers zelf concluderen dat zij slechts als collectief de feitelijke macht over de bouwplaats hadden.”

Oftewel, indien de onderaannemers beter hadden onderbouwd waarop door hen precies een retentierecht werd uitgeoefend en dit samen bezien kon worden beschouwd als een zogenaamd collectief retentierecht, dan hadden de aannemers wellicht nog een kans gemaakt. Met overigens de kanttekening dat er nog wel meer hobbels in deze zaak waren te nemen.

Meet weten over het retentierecht?

M2 Advocaten