

Retentierecht in de bouw: Zekerheidsmiddel met beperkingen

Wenk bij ECLI:NL:RBGEL:2025:7809



Inleiding

In een recente kortgedingprocedure die speelde voor de Rechtbank Gelderland oordeelde de voorzieningenrechter dat de aannemer ten onrechte een retentierecht uitoefende op de woning van de opdrachtgevers. Volgens de aannemingsovereenkomst was betaling van de 6e termijn pas verschuldigd als de buitenschil van de woning wind- en waterdicht was. Uit meerdere onafhankelijke deskundigenrapporten bleek echter dat deze voorwaarde nog niet was vervuld: onder andere de dakrandafwerking en waterkerende aansluitingen ontbraken.

Omdat de vordering van de aannemer daardoor niet opeisbaar was, ontbrak een geldige grondslag voor het retentierecht. De rechter achtte verder het belang van de opdrachtgevers om weer toegang tot en voortgang van de bouw van hun woning te krijgen zwaarder wegend dan het belang van de aannemer bij zekerheid voor betaling. De aannemer werd daarom veroordeeld tot opheffing van het retentierecht, op straffe van een dwangsom.

Wat is het retentierecht?

Het retentierecht is een in het Burgerlijk Wetboek verankerd zekerheidsrecht dat schuldeisers onder bepaalde omstandigheden het recht geeft om de afgifte van een goed op te schorten zolang hun vordering jegens de schuldenaar onbetaald blijft. De wettelijke basis is te vinden in artikel 3:290 BW, waarin het volgende is bepaald:

“Retentierecht is de bevoegdheid die in de bij de wet aangegeven gevallen aan een schuldeiser toekomt, om de nakoming van een verplichting tot afgifte van een zaak aan zijn schuldenaar op te schorten totdat de vordering wordt voldaan.”

In de context van aanneming van werk betekent dit concreet dat een aannemer het recht kan hebben om de oplevering of toegang tot een bouwwerk te weigeren, zolang hij niet is betaald voor (volledig) uitgevoerde werkzaamheden.

Dit kan vergaande gevolgen hebben, zoals het stilleggen van de bouw of het onthouden van de toegang tot de woning van de opdrachtgever.

Grondvoorwaarden voor het retentierecht

Het retentierecht is geen vrij instrument dat naar believen kan worden ingezet. Het is aan strikte voorwaarden gebonden, die in zowel de wet als de rechtspraak zijn uitgekristalliseerd. In het bijzonder moet worden voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:

a. Feitelijke macht over de zaak

De retentor (in dit geval de aannemer) moet de zaak feitelijk onder zich houden. In de bouwpraktijk gaat het vaak om het bezit van de sleutel of het fysiek beheersen van de bouwplaats. Het recht vervalt zodra de feitelijke macht wordt overgedragen (zoals bij formele oplevering).

In de hier besproken zaak had de aannemer de bouw gestaakt en had hij feitelijk de bouwplaats "in bezit" door het werk stil te leggen en de toegang te verhinderen. Daarmee was aan deze voorwaarde voldaan.

b. Opeisbare vordering

De vordering waarvoor het retentierecht wordt uitgeoefend moet opeisbaar zijn. Dit houdt in dat:

- ✓ De prestatie waarop de vordering ziet, volledig is geleverd;
- ✓ De opdrachtgever geen recht heeft op opschorting wegens gebreken of tekortkomingen;
- ✓ De vordering niet wordt betwist op gegronde redenen.

In onderhavige zaak kwam naar voren dat de opdrachtgever terecht de betaling opschortte, omdat de woning niet wind- en waterdicht was zoals contractueel overeengekomen. De vordering van de aannemer was daarom niet opeisbaar.

c. Voldoende samenhang tussen zaak en vordering

De vordering van de aannemer moet inhoudelijk samenhangen met de zaak waarop het retentierecht wordt uitgeoefend. In de bouw is dit vrijwel altijd het geval: de vordering betreft immers betaling voor werkzaamheden aan het object dat wordt vastgehouden (de woning of het gebouw in aanbouw).

d. Geen misbruik van recht

De uitoefening van het retentierecht mag niet in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid of neerkomen op misbruik van recht (art. 3:13 BW). Bijvoorbeeld wanneer:

- De aannemer het retentierecht inzet om druk uit te oefenen in een geschil over aansprakelijkheid;
- De vordering bewust wordt opgeblazen of onvoldoende onderbouwd;
- Er alternatieve, minder ingrijpende zekerheden mogelijk zijn.

In onderhavige zaak oordeelde de rechter dat het belang van de aannemer bij betaling niet opwoog tegen het belang van de opdrachtgevers om weer toegang te krijgen tot hun woning en de bouw te kunnen hervatten.

Rechtsgevolgen van het retentierecht

Als een retentierecht rechtsgeldig is uitgeoefend:

- Mag de aannemer de zaak onder zich houden;
- Kan hij deze zekerheid inroepen tegenover de opdrachtgever én tegenover derden, mits dit retentierecht tijdig wordt ingeschreven (bijvoorbeeld bij het Kadaster bij onroerende zaken; zie art. 3:292 jo. 3:94 BW);
- Heeft hij bij faillissement van de opdrachtgever in beginsel een voorrangpositie (separatist) t.o.v. andere schuldeisers.

Is het retentierecht echter onterecht uitgeoefend, dan:

- Kan de rechter het retentierecht opheffen via een voorlopige voorziening (zoals in het besproken kort geding);
- Kan de aannemer aansprakelijk worden gesteld voor de schade die de opdrachtgever lijdt, zoals kosten van stilstand, vervangende woonruimte, of waardevermindering van het werk.

Retentierecht en opschorting: een spanningsveld

In de praktijk leidt het retentierecht regelmatig tot conflicten, vooral wanneer beide partijen hun rechten tegelijk uitoefenen. De opdrachtgever beroept zich op zijn opschortingsrecht (art. 6:262 BW) wegens gebreken in het werk. De aannemer beroept zich op retentierecht wegens niet-betaling van zijn vordering. De rechter moet dan beoordelen wie terecht zijn recht uitoefent. Als blijkt dat de opdrachtgever terecht betaling opschort, dan is de vordering niet opeisbaar – en is het retentierecht onterecht.

Jurisprudentie: wat zegt de rechter?

Er bestaat een consistente lijn in de rechtspraak waarin het retentierecht beperkt wordt uitgelegd als de prestatie nog niet is voltooid of als de vordering inhoudelijk wordt betwist:

- Rb. Rotterdam 18 februari 2025 (ECLI:NL:RBROT:2025:2204)
Op de overige 180 zeecontainers had A dan ook geen retentierecht mogen uitoefenen en in zoverre heeft zij een disproportioneel retentierecht uitgeoefend en dus misbruik van recht gemaakt.
- Rb. Amsterdam 8 juli 2020 (ECLI:NL:RBAMS:2020:3373)
Een aannemer die een woning had dichtgetimmerd om betaling van facturen af te dwingen en zo retentierecht wilde uitoefenen, moet dat retentierecht opheffen.
- Rb. Amsterdam 30 december 2019 (ECLI:NL:RBAMS:2019:10338)
Een retentierecht heeft weliswaar het karakter van een zekerheidsrecht en kan dienen als pressiemiddel, maar dat het niet tot gevolg mag hebben dat de wederpartij onevenredig grote schade wordt toegebracht.

Conclusie: wees terughoudend, wees zorgvuldig!

Het retentierecht is een krachtig maar risicovol rechtsmiddel. Voor de aannemer kan het een middel zijn om druk uit te oefenen bij wanbetaling. Voor de opdrachtgever is het een bedreiging voor de voortgang van het project of het gebruik van het eigendom.

Voor de aannemer geldt:

- ✓ Gebruik het retentierecht alleen als de vordering onbetwist en opeisbaar is.
- ✓ Documenteer volledig dat het werk conform overeenkomst is uitgevoerd.
- ✓ Overweeg alternatieve zekerheden, zoals een depot of conservatoir beslag.

Voor de opdrachtgever geldt:

- ✓ Documenteer gebreken tijdig en duidelijk.
- ✓ Schakel externe deskundigen in bij geschillen over de bouwkwaliteit.
- ✓ Wees alert op misbruik van het retentierecht en schakel zo nodig juridische bijstand in.

De zaak die speelde voor de Rechtbank Gelderland onderstreept opnieuw dat het recht op betaling en het recht op zekerheid niet automatisch hand in hand gaan, en dat het retentierecht geen pressiemiddel mag worden in plaats van een laatste redmiddel.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™