

# Juridische kwalificatie van zonnepanelen

De laatste jaren zijn zonnepanelen steeds vaker onderwerp van gerechtelijke procedures. De vraag is dan bijvoorbeeld wie eigenaar is van zonnepanelen die zijn geplaatst op een gebouw, door iemand anders dan de eigenaar van het gebouw zelf. In dit artikel wordt kort het juridisch kader omtrent deze vraag geschetst.





*Eline Holtland-van der Zwaag,  
Poelmann & Van den Broek*

### ZONNEPANELEN: ROEREND OF ONROEREND?

De wet bepaalt (artikel 3:3 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek) dat gebouwen en werken die duurzaam zijn verenigd met de grond, worden aangemerkt als onroerende zaken. De Hoge Raad heeft in het bekende Portacabin arrest (ECLI:NL:HR:1997:ZC2478) toegelicht dat hiervan sprake is indien een gebouw of werk naar haar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Een woning is gefundeerd op de grond en is dus aan te merken als een onroerende zaak. Is een zaak niet duurzaam verenigd met de grond, dan is dus sprake van een roerende zaak. Een roerende zaak kan echter onroerend worden, indien deze zaak een bestanddeel vormt van een andere onroerende zaak.

### BESTANDDEELVORMING

Bestanddelen van een zaak zijn onzelfstandige zaken die opgaan in de zaak waar zij deel van uitmaken. Uit de wet (art. 3:4 BW) volgen twee criteria om te bepalen of een zaak bestanddeel van een andere zaak is geworden.

Het eerste criterium is dat de zaak volgens verkeersopvatting een bestanddeel is van de hoofdzaak. Dit is bijvoorbeeld het geval indien twee zaken constructief op elkaar zijn afgestemd. Of als de zaak zonder bestanddeel als incompleet of onvoltooid moet worden beschouwd.

Indien dit criterium niet duidelijk maakt of sprake is van bestanddeelvorming, wordt gekeken naar het tweede criterium. Bij dit criterium wordt gekeken of een zaak zodanig met de andere zaak is verbonden, dat het niet mogelijk is om de twee zaken zonder schade van elkaar te scheiden. Indien sprake is van bestanddeelvorming, is de eigenaar van de hoofdzaak ook eigenaar van de bestanddelen. De zaak wordt dan immers gezien als één geheel.

Zijn zonnepanelen aan te merken als bestanddeel van het gebouw?

De vraag is vervolgens of zonnepanelen zijn aan te merken als bestanddeel van het gebouw waarop zij bevestigd zijn.

Voor beantwoording van deze vraag is eerst van belang te kijken naar de wijze waarop de zonnepanelen zijn bevestigd op het dak. Zo bestaan er zonnepanelen die geheel in het dak geïntegreerd zijn en zonnepanelen die op het dak

worden gemonteerd. In de literatuur wordt over het algemeen aangenomen dat zonnepanelen die geïntegreerd zijn in het dak, bestanddeel vormen van het gebouw. Het (dak van het) gebouw is dan immers zonder de zonnepanelen incompleet en de zonnepanelen zijn niet zonder schade aan beide zaken te verwijderen.

Over de niet-geïntegreerde zonnepanelen bestaat meer discussie. Een gebouw is over het algemeen niet in constructief opzicht specifiek afgestemd op niet-geïntegreerde zonnepanelen. Daarnaast is het gebouw niet als incompleet te beschouwen zonder de zonnepanelen.

Ook volgens het tweede wettelijke criterium lijkt de uitkomst dat niet-geïntegreerde zonnepanelen geen bestanddeel zijn van het gebouw. Zonnepanelen die op een dak worden gemonteerd, kunnen namelijk vaak zonder al te veel moeite worden verwijderd. Echter, de opvatting dat zonnepanelen naar verkeersopvatting toch als bestanddeel van het gebouw worden beschouwd, lijkt mij alsnog zeer verdedigbaar. De zonnepanelen staan namelijk – net als een verwarmingsinstallatie en leidingwerk – ten dienste aan het gebouw waarop deze zich bevinden. In de literatuur en jurisprudentie wordt over het algemeen aangenomen dat verwarmingsinstallaties en leidingwerk als bestanddeel van het gebouw waarin deze zich bevinden moeten worden aangemerkt.

### OPSTALRECHT

Tot uit jurisprudentie duidelijk wordt of niet-geïntegreerde zonnepanelen nu wel of niet als bestanddeel kunnen worden aangemerkt, is het in ieder geval verstandig het juridische kader in het achterhoofd te houden. Op het moment dat zonnepanelen namelijk worden aangemerkt als bestanddeel van het gebouw waarop zij geplaatst zijn, heeft dit grote gevolgen. Zo wordt de eigenaar van het gebouw ook eigenaar van de zonnepanelen.

Dit is ook het geval op het moment dat iemand anders dan de gebouweigenaar de zonnepanelen laat plaatsen. Indien een ander dan de gebouweigenaar zonnepanelen wil plaatsen op het dak van een gebouw, is het daarom raadzaam een opstalrecht te vestigen op het gebouw. Een opstalrecht is een zakelijk recht dat op een onroerende zaak van een ander kan worden gevestigd. Met dit opstalrecht blijft degene die de zonnepanelen laat plaatsen eigenaar van de zonnepanelen. De eigenaar van het gebouw dient na de vestiging van een opstalrecht de aanwezigheid van de zonnepanelen te dulden.

### CONCLUSIE

Afhankelijk van het soort zonnepaneel is het verstandig, totdat er in de rechtspraak meer duidelijkheid over wordt verschaft, een opstalrecht te vestigen indien een ander dan de gebouweigenaar zonnepanelen wil plaatsen op een dak en de eigendom ervan wil behouden. ■

*Dit artikel kunt u lezen op [www.roofs.nl](http://www.roofs.nl)*