

LEXMAN

NIEUWSBRIEF

NOVEMBER/DECEMBER 2009

De eerste Lexman Nieuwsbrief

Voor u ligt de eerste Lexman Nieuwsbrief. Van Lexman, voor haar relaties. Vanaf nu stellen wij u graag tweemaandelijks op de hoogte van wetenswaardigheden voor uw onderneming. To the point en op hoofdlijnen. Vanzelfsprekend bij wijze van service. Heeft u vragen of opmerkingen, laat het ons weten. U weet ons te vinden.

Een goed eigendomsvoorbehoud is geld waard!

Indien u op de juiste wijze een eigendomsvoorbehoud bent overeengekomen met uw wederpartij kunt u indien uw wederpartij failliet gaat uw goederen terugvorderen. Vaak is in de algemene voorwaarden die een partij gebruikt reeds een bepaling omtrent het eigendomsvoorbehoud opgenomen. De formulering van een dergelijk eigendomsvoorbehoud dient echter vrij secuur te geschieden. In de praktijk komen we geregeld tegen dat het voorbehoud niet verstrekkend genoeg is, of dat de algemene voorwaarden waarin een dergelijk voorbehoud staat vermeld niet op een juiste wijze worden gebruikt, te weten: van toepassing verklaard èn ter hand gesteld aan de wederpartij. Indien het voorgaande wel correct geschiedt en de goederen zich daar ook voor lenen blijft u het eigendom behouden van het door u geleverde, totdat de wederpartij al hetgeen hij aan u verschuldigd is heeft voldaan. In tijden van crisis met de daarbij behorende faillissementen kunt u veel schade beperken als u het voorgaande goed op orde heeft. Voor vragen of voor een check of uw algemene voorwaarden volstaan, kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Welke rechtskracht heeft een uitlating van de makelaar dat 'het bod is aanvaard'?

De Hoge Raad heeft op 26 juni 2009 de hierboven gestelde vraag beantwoord, omdat het in de praktijk voor de wederpartij zeker niet eenvoudig is om vast te stellen of een makelaar optreedt als gevolmachtigde of als bode ('doorgeefluik'). In het eerste geval komt met de mededeling van de makelaar een koopovereenkomst tot stand. In het geval de makelaar als bode optreedt echter niet. U kunt zich voorstellen dat het verschil in rechtsgevolg tussen beide mogelijke hoedanigheden zeer groot is. Mocht een makelaar echter de indruk wekken dat hij als gevolmachtigde optreedt, maar blijkt dat achteraf niet zo te zijn, dan is de makelaar op grond van artikel 3:70 BW verplicht de schade die hij door zijn handelen heeft aangericht te vergoeden. Kortom: kopers en verkopers check altijd de bevoegdheden van de tussenpersoon! En makelaars, indien u niet als gevolmachtigde voor uw opdrachtgever optreedt, attendeer de wederpartij er dan op dat u dus enkel als 'doorgeefluik' fungeert.

Is een duurovereenkomst opzegbaar?

Een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd is in beginsel opzegbaar ook wanneer er geen beëindigingsregeling of opzegtermijn in de overeenkomst is opgenomen. Welke opzegtermijn in acht moet worden genomen is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In de rechtspraak is bepaald dat de volgende factoren een rol spelen; A) de looptijd van de overeenkomst; B) de mate van afhankelijkheid van de opgezegde partij; C) de investeringen die de opgezegde partij heeft gedaan; D) de waarschuwingen aan de opgezegde partij; E) redengeving voor de opzegging. De opzegtermijnen lopen over het algemeen uiteen van twee maanden (in geval de overeenkomst niet langer dan twee jaar heeft geduurd) tot twee jaar (indien de overeenkomst langer dan tien jaar heeft geduurd). Slechts in enkele gevallen, wanneer de opgezegde een zeer groot en zwaarwegend belang heeft bij voortzetting van de overeenkomst, wordt een opzegging in strijd geacht met de redelijkheid en billijkheid. Houd dus altijd in uw achterhoofd dat hoewel u een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een partij heeft gesloten deze over het algemeen toch kan worden beëindigd indien er acht wordt geslagen op de belangen van beide partijen en er een redelijke opzegtermijn in acht wordt genomen.

Vragen?

Stationsstraat 174
Postbus 10421
7311 GK Apeldoorn
055-5266477



LEXMAN

NIEUWSBRIEF

DOEN WAAR JE GOED IN BENT!

Arbeidsrecht in tijden van crisis

Naast de gebruikelijke arbeidsrecht kwesties staat onze sectie arbeidsrecht u ook in tijden van crisis met raad en daad terzijde. Heeft u overcapaciteit in uw onderneming en dient u te bezuinigen op personeelskosten? Ook voor het begeleiden van een reorganisatie moet u bij Lexman zijn.

Vragen? Neem vrijblijvend contact op met Erwin van Essen (vanessen@lexman.nl).

Vergunningvrij bouwen?

Met de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) (waarschijnlijk per 1 april 2010) wordt het vergunningvrij bouwen uitgebreid. Dit betreft de kleine bouwprojecten 'in de achtertuin'. Maar let op: waar het oorspronkelijke wetsvoorstel onbeperkte vrijheid gaf, is deze vrijheid inmiddels alweer een stuk ingeperkt.

Zoals het er nu naar uitziet zullen bijgebouwen met een maximum van 100 m² en met een nokhoogte van maximaal 4,5 m vergunningvrij gebouwd kunnen worden, mits het bestemmingsplan deze oppervlakte toelaat. Dit brengt derhalve met zich dat, weliswaar tot bepaalde maxima, geen vergunning meer nodig is en daarmee gepaard gaande uitgaven aan leges bespaard blijven. Van belang is dus, nog meer dan vroeger, dat na het in werking treden van de Wabo, het bestemmingsplan wordt nagekeken wanneer concrete plannen bestaan om te bouwen op het eigen perceel. Dit kan een onnodige vergunningaanvraag en de daarmee gepaard gaande tijd en kosten besparen.

Herstel van crisis door wet?

Om voor ondernemingen de negatieve consequenties op lange termijn in deze crisistijd zo klein mogelijk te houden zal (zoals het er nu uit ziet) op 1 januari 2010 de Crisis- en Herstelwet in werking treden. Deze wet beoogt, ter bestrijding van die negatieve consequenties van de economische crisis, versnelde uitvoering te geven aan infrastructurele en andere grote bouwprojecten. Nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd en belemmeringen in huidige wetgeving worden daarbij geschrapt. Gevolg is dat procedures aanzienlijk verkort zullen worden en dat het aantal benodigde vergunningen verminderd wordt.

Gemeend wordt dat de economische crisis en de ten gevolge daarvan stijgende werkloosheid in de bouwsector maatregelen noodzakelijk maken om op korte termijn projecten versneld uit te voeren, om zo de economie te stimuleren en banen te scheppen.

Welke projecten betreft dit dan precies? Op dit moment zijn er 58 concrete projecten aangewezen, zoals aanleg van rijkswegen, renovatie van bruggen en werk aan spoorwegen. Daarnaast worden met betrekking tot installaties voor opwekking van duurzame energie, zoals windturbines, mogelijkheden geboden.

Met betrekking tot de aanleg van windparken zal bij een park met een vermogen van meer dan 10 MW de provincie de regie uit handen van de gemeente nemen. Door een coördinatierегeling, waarbij de provinciebesturen bevoegd zijn alle benodigde besluiten te nemen bij de aanleg van deze parken, zal de procedure aanzienlijk verkort worden, onder meer door het wegvallen van de beroepsfase bij de rechtbank. Deze coördinatierегeling is te vergelijken met de rijkscoördinatierегeling die op dit moment al bestaat voor de grotere windparken met een nationaal belang.

Wanneer de wet in werking treedt zal voor genoemde windparken de provincie automatisch bevoegd gezag worden, maar op verzoek van de provincie kan de Minister verklaren dat de gemeente bevoegd blij

