

---

## VERBOUWING VAN UW VILLA

### Mag dat wel?

---

**Door Sleutels Advocaten, 2008**

Heeft u plannen om uw wellicht enigszins gedateerde, onder architectuur gebouwde, villa te verbouwen? Dan moet u nu echt verder lezen.

Stelt u zich het volgende voor: echtpaar Janssen heeft in 1975 een moderne villa laten ontwerpen en bouwen door een in de regio bekende architect. Nadat de kinderen het huis hebben verlaten, besluit het echtpaar de villa te verkopen en terug te keren naar de grote stad, om aldaar iets compacters aan te schaffen. Een bemiddeld jong echtpaar Pieters koopt de villa. Zij hebben grootse plannen om de – inmiddels – gedateerde villa aan hun wensen en de moderne tijd aan te passen.

Zo vindt Pieters de villa wel aardig, maar een extra vleugel voor een gastenverblijf en een aanbouw voor een overdekt zwembad met saunacabine, stoomcabine etc. ontbreken en worden daarom gepland. Het echtpaar Pieters huurt een architect in om deze toevoegingen zo origineel mogelijk aan het oorspronkelijke huis te laten bouwen.

Tot zover gaat alles goed. Maar dan meldt zich opeens de oorspronkelijk architect bij de familie Pieters. Deze architect maakt bezwaar tegen de geplande uitbreidingen nu hij die uitbreidingen als een aantasting van zijn oorspronkelijke ontwerp beschouwt.

#### **Kan dat nu zo maar?**

Het is belangrijk te realiseren dat ingevolgde de Auteurswet tekeningen van bouwwerken, ontwerpen, schetsen e.d. met betrekking tot de bouwkunde, werken zijn waarop auteursrechten bestaan. De architect geniet auteursrechtelijke bescherming ten aanzien van zijn – originele- werk. Het recht om zijn werk openbaar te maken en te verveelvoudigen, komt dan ook uitsluitend aan de architect toe. Een opdrachtgever die de tekeningen van een architect wil gebruiken, moet daarvoor eerst de toestemming van die architect hebben.

Dit auteursrecht geeft de architect ook het recht om zich te verzetten tegen iedere wijziging in zijn werk, tenzij die wijziging van een zodanige aard is dat het verzet van de architect in strijd zou zijn met de redelijkheid. Ook kan de architect zich verzetten tegen iedere verminking, misvorming of andere aantasting van het werk, die nadeel zou kunnen toebrengen aan zijn eer of goede naam of aan zijn waarde in deze hoedanigheid.

## **Kan de architect zich in deze casus met succes beroepen op zijn auteursrecht?**

Het uit het auteursrecht voortvloeiende persoonlijkheidsrecht kan in principe tot 70 jaar ná de dood van de desbetreffende architect worden uitgeoefend. U kunt dus niet zomaar aannemen dat de persoonlijkheidsrechten van de architect van uw pand, uitgewerkt zijn. Of de architect terecht stelt dat de verbouwing een voor zijn reputatie schadelijk te achten misvorming of aantasting van zijn schepping zou kunnen opleveren, hangt uiteraard van het geval af. De rechter kan dit toewijzen, ook al zou de voorgenomen ingreep uit bouwtechnisch, energetisch of functioneel oogpunt gerechtvaardigd zijn. De rechter zal een dergelijke vordering evenwel niet toewijzen als de uitoefening van het recht door de architect zou omslaan in misbruik van diens bevoegdheid. Dat kan zo zijn wanneer het belang van de architect bij uitoefening van zijn bevoegdheid niet in verhouding staat tot het belang van de eigenaren om hun woning aan te passen.

Hoe zou het nu aflopen als de kopers de familie Pieters, de eisen van de oude architect beu, besluiten de villa te laten slopen en er een nieuwbouw villa neer te zetten. Zou de architect de sloop van zijn villa ook als een schending van zijn persoonlijkheidsrechten kunnen zien?

Hierover is tientallen jaren onduidelijkheid geweest. Er is wel eens gesteld dat sloop te beschouwen is als een andere aantasting van het werk, waardoor de goede naam van de architect wordt aangepast. Zeer recent heeft de Hoge Raad, geoordeeld dat sloop niét als andere aantasting is aan te merken. De Hoge Raad vindt het onwenselijk dat een architect de sloop van zijn gebouw zou kunnen blokkeren. Dat zou tot maatschappelijk, moeilijk aanvaardbare, gevolgen leiden, aldus de Hoge Raad (HR 6 februari 2004, LJN:AN7830).

Het ligt anders wanneer het de sloop van uniek voorwerp betreft. Alsdan zou sloop een onrechtmatige daad van de eigenaar, die tot sloop overgaat, kunnen zijn. Een eigenaar kan er dan aan gehouden worden alleen dan tot sloop over te gaan, als hij daarvoor een gegronde reden heeft en indien hij recht doet aan de gerechtvaardigde belangen van de architect. Maar dat mag niet al te snel aangenomen worden

Slopen is soms dus eenvoudiger dan verbouwen.