



WINTERMIJMERINGEN VAN EEN VASTGOEDJURIST DOOR HEIN VAN DER MEER

In het voorjaar gaan we en masse naar de Alpen. Als jurist ben je uiteraard niet verstoken van enige beroepsdeformatie, dus zo kwam het dat ik in de skilift dacht: van wie zouden nu die pistes zijn, wat geeft ons het recht hier te skiën, van wie is de lift, en naar wie gaat de opbrengst van de skipas? Ik heb daarom eens wat bronnen geraadpleegd. Ik pik Frankrijk en Oostenrijk eruit, omdat ik daarover de meest aansprekende voorbeelden vond.

In Frankrijk worden skigebieden in beginsel gezien als publiek bezit, afgezien van de eigendomssituatie. De exploitatie is dan in handen van een gemeente of departement. Zelfs kleine gebieden die geen winst maken worden op deze wijze toch exploitabel gemaakt. In feite is de exploitatie dan een verkapt uitkering van WW, omdat de werknemers in plaats van een uitkering salaris ontvangen en winkels open kunnen blijven. De grotere winstgevend gebieden zijn van commerciële bedrijven, die soms meerdere gebieden in handen hebben. De gemeente of het departement verhuurt het skigebied aan het bedrijf. De liften, sneeuwkanonnen, pistenbully's etc. zijn in dat geval eigendom van het betreffende bedrijf.

De grond en de pistes zijn tot ongeveer 2200 meter hoogte van lokale eigenaren en die zouden hun terreinen kunnen afzetten met hekken etc. Op grond van de Franse 'Loi Montagne' ('bergwet') moeten eigenaren in bergachtig terrein echter doorgang geven aan skipistes en mag er geen vaste omheining om hun terrein staan. Iedereen heeft recht van doorgang op deze bergachtige stukken grond vanaf het moment dat er sneeuw ligt en pistenbully's mogen deze grond prepareren. Daarnaast mogen er skiliften geplaatst worden. Vaak gaat dit gebruik echter in goed overleg met de betreffende eigenaren en worden er financiële regelingen getroffen (onder andere gratis skipassen...). En commerciële exploitanten kopen geregeld stukken grond op, omdat deze in bergachtig gebied voor weinig geld te verwerven zijn.

Al het terrein boven de 2200 meter is in de meeste gevallen van de overheid. Daar heeft de exploitant alleen te maken met natuurbeschermingswetten. De overheid verleent dan meestal ontheffing voor het onderhoud en het gebruik van de pistes vanwege het econo-

mische belang van een skigebied.

Sommige skigebiedexploitanten zijn beursgenoteerd en de aandelen daarin zijn dus te koop. Compagnie des Alps is het grootste bedrijf ter wereld dat skigebieden (maar ook pretparken) exploiteert. Onder andere de andere de skigebieden van Val d'Isère, Tignes, Les Deux Alpes en La Plagne zijn eigendom van deze multinational.

In Oostenrijk zijn de skigebieden veelal eigendom van een Bergbahn GmbH of AG (vergelijkbaar met de Nederlandse bv of nv). Gemeenten zijn vaak zelf aandeelhouder van deze Bergbahnen. Zij betalen én bepalen dus mee welke investeringen in een skigebied gedaan worden. In Saalbach Hinterglemm is de burgemeester de directeur van deze onderneming en zijn vele locals in dienst van het bedrijf. Ook in Ischgl werkt het zo. Naast de exploitatie van pistes en liften beheren deze bedrijven wegen, internet, kabeltelevisie, water, restaurants en elektravoorzieningen en worden de rekeningen van het bedrijf geïnvesteerd in het gebied. Voor uitbreidingen en belangrijke verbeteringen van bestaande infrastructuur moet er wel toestemming zijn van de overheid, waarbij ook weer een toets plaatsvindt aan onder andere natuurbeschermingswetten.

Normaal gesproken is alleen de infrastructuur, zoals liften en de dalen bergstations, eigendom van de Bergbahnen. De gronden waarop de pistes liggen zijn vaak in handen van verschillende eigenaren. Dat varieert van gemeenten, het Oostenrijkse Staatsbosbeheer en landbouworganisaties tot boeren. De grond wordt veelal van hen gepacht, wat kan leiden tot discussies waardoor een bepaald terrein niet als piste gebruikt kan worden, maar dus ook geen opbrengst oplevert voor de eigenaar.

Als u volgend jaar in de skilift zit, zou ik me het hoofd vooral breken over welke piste u het beste kunt nemen of waar de lunch wordt gehouden. Maar mochten uw gedachten toch afdwalen naar de eigenaar van de gondel, het recht van weg op de piste of waar uw geld voor de skipas heengaat, dan weet u nu ongeveer hoe het zit.

Hein van der Meer is advocaat bij CMS