

# Wat houdt een **huurbeding** ook alweer in?

Het invoeren van een huurbeding jegens huurders scheelt al snel een slok op een borrel. Handig, zeker gezien de huidige economische omstandigheden.

Door Dagmar Nuijten<sup>1</sup>

**H**ypotheekhouders worden steeds vaker geconfronteerd met betalingsachterstanden. Indien de hypotheekgever in verzuim is, kan de hypotheekhouder overgaan tot verkoop van het onderpand (art. 3:268 BW). De hypotheekhouder zal zich na de verkoop van het onderpand verhalen op de verkoopopbrengst. Om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te genereren biedt de wetgever de hypotheekhouder onder meer de mogelijkheid om in de hypotheekakte een huurbeding op te nemen (art. 3:264 BW). Zo kan aan de hypotheekhouder bescherming worden geboden tegen huurovereenkomsten<sup>2</sup> die de waarde van het onderpand negatief beïnvloeden. Inroeping van het huurbeding vernietigt namelijk de bezwarende huurovereenkomst. In het verlengde van deze vernietiging kan de hypotheekhouder de ontruiming vorderen.

## Inroepen jegens welke huurders?

Los van het feit dat het huurbeding geen bescherming biedt ingeval de huurovereenkomst is gesloten met toestemming van de hypotheekhouder, heeft te gelden dat de hypotheekhouder het huurbeding slechts kan inroepen jegens de huurder die na datum vestiging hypotheekrecht (inclusief huurbeding) een huurovereenkomst heeft gesloten met de hypotheekgever.

Blijkens jurisprudentie moeten hierbij wel enige kanttekeningen worden geplaatst. Zo heeft de Hoge Raad in het arrest *Gay Association*<sup>3</sup> uitgemaakt dat het huurbeding wel degelijk kan worden ingeroe-

pen jegens de huurder met een anterieure huurovereenkomst, indien de huurovereenkomst is gesloten met iemand die nog geen rechthebbende was ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst met betrekking tot het onderpand dat korte tijd later door hem werd verkregen en met een hypotheekrecht (inclusief huurbeding) werd bezwaard<sup>4</sup>. In het arrest *Metterwoon Vastgoed/ Van Ommen*<sup>5</sup> heeft de HR hier enige nuance in aangebracht: de hypotheekhouder is niet bevoegd het huurbeding in te roepen, indien (i) de huurder erop mocht vertrouwen dat de toekomstige hypotheekgever niet alsnog zijn recht op huur zou frustreren middels vestiging van een hypotheekrecht (inclusief huurbeding) en (ii) de hypotheekhouder voorafgaand aan de vestiging van dit hypotheekrecht kennis had kunnen nemen van deze anterieure huurovereenkomst omdat deze huurovereenkomst deel uit maakt van de conceptleveringsakte.<sup>6</sup>

Daarnaast is belangrijk op te merken dat in lagere rechtspraak is uitgemaakt dat (i) een hypotheekhouder niet bevoegd is het huurbeding in te roepen indien de anterieure huurovereenkomst eindigt na datum vestiging hypotheekrecht en de hypotheekgever de bezwaarde zaak vervolgens opnieuw heeft verhuurd<sup>7</sup> en (ii) dat een hypotheekhouder niet bevoegd is huurbeding jegens krakers in te roepen.<sup>8</sup>

## Wijze van inroeping

De hypotheekhouder heeft voor de vernietiging van de huurovereenkomst en

de ontruiming van het onderpand toestemming nodig van de voorzieningenrechter. De eisen die worden gesteld aan het verzoekschrift van de hypotheekhouder staan beschreven in het bijbehorende procesreglement.<sup>9</sup> Alvorens zich te wenden tot de voorzieningenrechter dient de hypotheekhouder de executie aan te zeggen conform art. 544 Rv. De huurder dient hiervan op de hoogte te worden gebracht middels betekening van zojuist bedoeld exploit met daarin tevens de aanzegging dat het huurbeding jegens hen wordt ingeroepen.

## Beoordeling verzoek

De voorzieningenrechter zal het verlot verlenen en de ontruiming bevelen<sup>10</sup> indien het te verwachten is dat de verkoopopbrengst van het onderpand in verhuurde staat onvoldoende oplevert om de vordering van de hypotheekhouder.<sup>11</sup>

## Slotsom

Het huurbeding is wellicht taaie kost maar in deze tijden is zij voor hypotheekhouders wel degelijk interessant. Als een hypotheekhouder een huurbeding kan inroepen jegens huurders, kan dat een slok op een borrel schelen. Het belang van het huurbeding wordt overigens onderstreept in het Wetsvoorstel Elektronische Executieveiling. Hierin wordt hypotheekhouders geadviseerd bij elke executieverkoop het huurbeding in te roepen. Zo wordt de veilingkoper zekerheid verstrekt, hetgeen verhoging van de verkoopopbrengst kan verhogen.

1 Advocaat bij Van Iersel Luchtman Advocaten N.V. in Breda.

2 In dit artikel beperk ik mij tot inroeping van huurbedingen jegens huurders.

3 HR 7 juni 1991, NJ 1992, 262.

4 J.H. Nieuwenhuis e.a., *Tekst en Commentaar, Boeken 1, 2, 3 en 4*, Kluwer: negende druk, p. 1837.

5 HR 15 november 1996, NJ 1997, 508.

6 J.H. Nieuwenhuis e.a., *Tekst en Commentaar, Boeken 1, 2, 3 en 4*, Kluwer: negende druk, p. 1837.

7 Pres. Rb. Utrecht 14 juni 1982, NJ 1983, 148 en MvT, Parl. Gesch. InvW 3, p. 1355.

8 Pres. Rb. Haarlem 12 mei 2009, NJF 2009, 443.

9 Zie [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

10 Pres. Rb. Leeuwarden 24 juli 1992, KG 1992, 344 en Pres. Rb. Amsterdam 20 oktober 1995, NJ 1996, 528.

11 De voorzieningenrechter dient terughoudend te zijn met het verlenen van verlot wegens de ingrijpende gevolgen voor de huurder. Zie Pres. Rb. Haarlem 30 januari 2012, LJN: BV3141.