



## Het huurbeding: pas op!

**Daniël van den Bergh**

RechtStaete

Uitgegeven: 28-03-2011 (15:27)

Een zaak uit de praktijk. Een huurder had middels een indeplaatsstelling de huurrechten verkregen voor een bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW, alwaar een restaurant werd geëxploiteerd. Kort na de verkrijging van de huurrechten door deze huurder, bleek dat hij het niet kon bolwerken. De verwachte toestroom van gasten bleef uit. De huurder bedong vervolgens een nieuwe huurovereenkomst met een substantiële maandelijkse huurkorting (circa 35 %). Eén jaar later kwam verhuurder zijn verplichtingen uit hoofde van de hypothecaire geldlening met een hypotheekhouder niet na, zodat de hypotheekhouder de executoriale verkoop van de onroerende zaak aanzegde.

De hypotheekakte bevatte een bepaling, waarin het huurbeding ex artikel 3:264 BW was opgenomen, hetgeen overigens gebruikelijk is. Het huurbeding ex artikel 3:264 BW bepaalt - kort gezegd - dat het gehuurde niet zonder schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder mag worden verhuurd. Het huurbeding kan ex artikel 3:364 lid 4 BW niet jegens de huurder worden ingeroepen, indien de bedrijfsruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende voorwaarden heeft plaatsgevonden. Een huurbeding heeft namelijk de bedoeling te voorkomen dat een hypotheekhouder bij een eventuele executie nadeel lijdt, nu een huurovereenkomst de waarde van het met hypotheek bezwaarde onroerend goed kan doen dalen. De hypotheekhouder kan het inroepen van het huurbeding overigens ook overlaten aan de koper op de veiling, zulks voor zover deze bevoegdheid blijkt uit de verkoopvoorwaarden. Het huurbeding is derhalve een uitzondering op de huurbescherming van de huurder.

Er was in deze zaak geen toestemming voor de nieuwe huurovereenkomst aan de hypotheekhouder gevraagd. De hypotheekhouder riep derhalve het huurbeding in wegens het ontbreken van toestemming en de onzakelijke huurprijs. De hypotheekhouder kreeg in rechte gelijk. De huurder moest ontruimen, uiteraard met alle gevolgen van dien. Ingevolge artikel 3:264 lid 7 BW kan huurder zijn schade met voorrang verhalen op de netto-opbrengst van de veiling. Daarnaast kan de huurder een schadevergoedingsvordering jegens de verhuurder instellen wegens toerekenbare tekortkoming uit hoofde van de huurovereenkomst. In deze zaak was de executieopbrengst echter slechts net voldoende om de hypotheekhouder te voldoen en ging de verhuurder bovendien kort na de executoriale veiling failliet. De huurder stond derhalve met lege handen.

Kort en goed: de huurder heeft in beginsel geen huurbescherming tegen een hypotheekhouder met een ouder recht en het huurbeding kan worden ingeroepen indien de inhoud van de huurovereenkomst zodanig is dat de handhaving van de nieuwe huurovereenkomst bezwarend is voor de hypotheekhouder (lees: er sprake is van een onzakelijke huurprijs, waardoor de hypotheekhouder nadeel lijdt). Het is daarom voor een huurder zeer aan te raden te verlangen dat de verhuurder het huurvoorstel aan zijn hypotheekhouder voorlegt. Indien verhuurder zulks achterwege laat kunnen de gevolgen bij een executoriale verkoop voor de huurder - desastreus uitpakken.