

RECHT in de praktijk

Het huurbeding

De wet gaat ervan uit dat als een onroerend goed in verhuurde staat wordt verkocht, de nieuwe eigenaar in beginsel de rechten en verplichtingen van de verhuurder die voortvloeien uit de huurovereenkomst overneemt, tenzij in de huurovereenkomst anders is overeengekomen. Dit wordt ook wel het beginsel van “koop breekt geen huur” genoemd.

In geval van “koop breekt geen huur” gaat de huurovereenkomst in beginsel niet integraal over op de nieuwe eigenaar. Ingevolge vaste rechtspraak wordt de nieuwe eigenaar slechts gebonden door die bedingen van de huurovereenkomst, die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. Dergelijke bedingen zijn bijvoorbeeld huurprijsbedingen. Ook heeft de Hoge Raad reeds uitgemaakt dat ten aanzien van de door de huurder bedongen en gestorte borgsom de nieuwe eigenaar, op grond van het principe “koop breekt geen huur”, opvolger is in de rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder. De nieuwe eigenaar dient dus de reeds door de huurder betaalde borgsom van de vorige eigenaar overgedragen te krijgen.

Het beginsel van “koop breekt geen huur” geldt ook jegens de nieuwe eigenaar indien niet de verhuurder zelf tot verkoop en overdracht van het onroerend goed in verhuurde staat overgaat, doch diens schuldeiser, bijvoorbeeld een bank. Een uitzondering op deze regel vormt echter het huurbeding.

Het huurbeding is een beding dat in de hypotheekakte kan worden opgenomen en waarbij partijen onder meer afspreken dat de hypotheekgever (degene die geld leent) in zijn bevoegdheid wordt beperkt om (i) het bezwaard onroerend goed buiten de toestemming om van de hypotheekhouder (degene die geld uitleent) te verhuren, (ii) om ten aanzien van huurpenningen vooruitbetalingen af te spreken en/of (iii) om de huurpenningen te vervreemden of te verpanden. Indien de hypotheekgever in strijd met het huurbeding bijvoorbeeld het verhuurde onroerend goed verhuurt zonder voorafgaande toestemming van de hypotheekhouder, dan kan de hypotheekhouder - in geval van een (openbare) verkoop - het huurbeding invoeren tegen de huurder. In zo een geval kan de hypotheekhouder een bestaande huurovereenkomst als het ware naast zich neerleggen en kan hij bijvoorbeeld na wanprestatie van de verhuurder het (in het openbaar) te verkopen onroerend goed vrij van huur aan derden aanbieden. Het feit dat de huurder niet bekend is met het huurbeding doet in beginsel aan het voorgaande niet af. De gedachtegang hierachter is dat het huurbeding in de praktijk in de hypotheekakte wordt opgenomen. De hypotheekakte wordt ingeschreven en geregistreerd in de openbare registers van het kadaster. Een (potentiële) huurder *kan* dan ook erachter komen of met betrekking tot het door hem te huren onroerend goed sprake is van een huurbeding.

Naast de hypotheekhouder zelf, komt een beroep op het huurbeding in beginsel tevens toe aan de nieuwe eigenaar van het onroerend goed. Om mogelijke problemen bij een latere verkoop van het gehuurde onroerend goed te voorkomen is het een (potentiële) huurder dan ook aan te raden om alvorens tot huur van het onroerend goed over te gaan, van de verhuurder te vernemen of bij het kadaster na te gaan of er tussen de hypotheekhouder en de hypotheekgever een huurbeding is overeengekomen.

Lisanne Asjes en Quincy Carrega zijn als advocaat verbonden aan het advocatenkantoor
Asjes | Carrega, Tel: 462 3089.