

Geldt koop breekt geen huur ook bij overdracht deel verhuurd perceel?



Indien splitsing van de huurovereenkomst tot een zinnig resultaat leidt, zal overdracht van een deel van een verhuurd perceel tot gevolg hebben dat de oorspronkelijke huurovereenkomst

wordt gesplitst in twee huurovereenkomsten. Dit speelde onlangs in een zaak bij de Hoge Raad. Het ging om de volgende casus.

Van een verhuurd perceel met een oppervlakte van 792 m² wordt een gedeelte met een oppervlakte van 241 m² overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Op dit gedeelte bevindt zich een door huurder gebouwde opstal.

De nieuwe eigenaar zegt de huurovereenkomst op en maakt aanspraak op betaling van de resterende huurtermijnen. De huurder stelt zich op het standpunt dat er geen huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar is ontstaan en dat hij niets aan de nieuwe eigenaar verschuldigd is. Aldus rijst de vraag of de rechten en plichten uit de huurovereenkomst (deels) op de nieuwe eigenaar zijn overgegaan.

Uit de parlementaire geschiedenis lijkt te volgen dat artikel 7:226 BW (koop breekt geen huur) alleen geldt bij overdracht van de gehele zaak en niet bij overdracht van een deel van de verhuurde zaak. De strekking van artikel 7:226 BW is echter de bescherming van de huurder, namelijk dat de huurder bij de overdracht van het huurobject zijn huurgenot niet verloren ziet gaan.

Gelet op deze strekking komt de Hoge Raad tot het oordeel dat de overdracht van een deel van een verhuurd perceel ertoe zal kunnen leiden dat de huurverhouding wordt gesplitst in twee (of meer) huurovereenkomsten. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of een zodanige splitsing tot een zinnig resultaat leidt.

In de onderhavige casus overweegt de Hoge Raad dat splitsing tot een zinnig resultaat leidt, met name omdat de door huurder gebouwde opstal op het deel van het perceel staat dat is overgedragen. Dat heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst door de eigendomsovergang wordt gesplitst in twee huurovereenkomsten.

Voorts overweegt de Hoge Raad dat het bij splitsing in twee huurovereenkomsten voor de huurder niet zonder meer duidelijk zal zijn welk deel van de huurprijs hij aan zijn oorspronkelijke verhuurder moet betalen en welk deel aan zijn nieuwe verhuurder.

Hierover oordeelt de Hoge Raad als volgt. Zolang de huurder niet van de overdracht heeft kennisgenomen, zal hij de gehele huurprijs bevrijdend aan zijn oorspronkelijke verhuurder kunnen betalen. Na kennisneming van de overdracht geldt dat niet meer. Wel is de huurder dan gerechtigd om betaling van de huurprijs op te schorten totdat de verhuurders hem hebben medegedeeld hoe de huurprijs moet worden gesplitst.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)