

## **Niet betalen, gewoon de sloten vervangen! Retentierecht van de verhuurder?**

Een voorbeeld uit de praktijk ([uitspraak Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden](#)).

Een verhuurder verhuurt aan een huurder een winkelruimte. De huurder kampt met financiële problemen en heeft daardoor een grote huurachterstand laten ontstaan.

De huurovereenkomst loopt nog tot en met 1 augustus 2017.

De verhuurder zit 'met de handen in het haar', want hij ziet de huurachterstand alleen maar oplopen.

De verhuurder gaat (daarom) akkoord met een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst per 1 januari 2013. Verhuur aan een derde die wel solvabel is heeft immers de voorkeur.

Voordat de huurovereenkomst daadwerkelijk is geëindigd, verandert de verhuurder de sloten en doet een beroep op zijn retentierecht ten aanzien van de nog in het gehuurde aanwezige zaken. Niet veel later legt de verhuurder ook beslag op de in het gehuurde aanwezige zaken.

Op zich een creatieve gedachte, de verhuurder wil immers de huurachterstand ingelost zien en doet pogingen om in ieder geval iets van zekerheid te krijgen.

### **Kort over het retentierecht**

In de wet is opgenomen dat een schuldeiser een retentierecht kan uitoefenen ten aanzien van zaken die hij onder zich heeft/de feitelijke macht over uitoefent ([artikel 3:290 BW](#)).

Het retentierecht betekent in het kort gezegd dat een verhuurder zijn verplichting om zaken aan een ander (de huurder) af te geven kan opschorten, totdat de vordering die de verhuurder op de huurder heeft is voldaan.

Met het begrip "zaken" wordt zowel roerende als onroerende zaken bedoeld.

Hierbij geldt overigens dat een retentierecht slechts kan worden uitgeoefend indien de feitelijke macht over de desbetreffende zaak wordt uitgeoefend. Op een zaak die zich onder een derde bevindt en waar de schuldeiser niets mee te maken heeft kan geen rechtsgeldig retentierecht worden uitgeoefend.

### **Verder met de casus**

De huurder stelt zich op het standpunt dat de verhuurder het gehuurde ten onrechte tot zich heeft genomen omdat de huurovereenkomst nog niet was geëindigd en stelt dat hij alsnog in de gelegenheid moet worden gesteld om het gehuurde te betreden zodat de zaken uit het

gehuurde kunnen worden opgehaald.

### **De rechter**

Het beroep van de verhuurder op het retentierecht op de zaken faalt.

In [artikel 7:231 BW](#), een bepaling waarvan niet kan worden afgeweken ten nadele van de huurder, is bepaald dat de verhuurder een huurovereenkomst betreffende een gebouw onroerend goed slechts door tussenkomst van de rechter kan ontbinden. Met het vervangen van de sloten en het ontzeggen van de toegang van de huurder bewerkstelligt de verhuurder naar de mening van de rechter juist waar voornoemd artikel op ziet, namelijk het bewerkstelligen van een einde van het gebruik van het gehuurde zonder rechterlijke tussenkomst. Oftewel, de verhuurder handelt in strijd met artikel 7:231 BW.

Omdat de verhuurder de zaken naar het oordeel van de rechter niet rechtsgeldig onder zich heeft gekregen door lopende de huurovereenkomst de sloten van het gehuurde te verwisselen en de huurder de toegang tot het gehuurde te ontzeggen, kan de verhuurder zich niet op een rechtsgeldig retentierecht beroepen.

De rechter veroordeelt de verhuurder daarom om de zaken aan de huurder af te geven.

### **Wat had de verhuurder beter kunnen doen?**

Bijvoorbeeld: conservatoir beslag leggen op de zaken, de beslagen zaken in (gerechtelijke) bewaring laten nemen en dan pas een beëindigingsregeling met de huurder treffen.

Meer weten over bijvoorbeeld het leggen van beslag, incasso, etc.?

### **M2 Advocaten**