

Het huurbeding; belangrijk instrument voor hypotheekverstrekkers

MR. G.I. BEIJ

In deze tijden van economisch zwaar weer komt het – helaas – steeds vaker voor dat eigenaren hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen en de betreffende hypotheekverstrekker dan tot executoriale verkoop overgaat. Het komt dan geregeld voor dat het betreffende pand verhuurd is, zonder dat daarvoor toestemming door de hypotheekverstrekker is gegeven. De hypotheekverstrekker zal doorgaans¹ het pand vrij van huur willen verkopen. Voor die gevallen wordt in de meeste hypotheekakten een zogenaamd huurbeding (op grond van artikel 3:264 BW) overeengekomen, waarmee de hypotheekverstrekker een mogelijkheid heeft om het pand vrij van huur te krijgen. In dit artikel zal het huurbeding worden beschreven en de wijze waarop deze kan worden uitgeoefend. Verder wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden voor eigenaars en/of huurders om zich te verweren tegen het invoeren van het huurbeding, mede aan de hand van enkele uitspraken.

Vereisten en kenmerken van het huurbeding

De strekking van het huurbeding is dat de hypotheekgever (hierna: ‘de eigenaar’) het betreffende pand niet mag verhuren zonder toestemming van de hypotheekhouder (hierna: ‘de bank’). Als de eigenaar ondanks het huurbeding toch tot verhuur overgaat nadat de hypotheek is afgesloten, dan kan deze huur niet aan de bank worden tegengeworpen bij (executoriale) verkoop van het pand. Met andere woorden, de bank kan het pand in die situatie alsnog vrij van huur overdragen. Deze wettelijke regeling is bedoeld om de bank de mogelijkheid te geven een verhuur te voorkomen (of te beëindigen) die een waardeverlagend effect heeft op het pand.

Een huurbeding moet schriftelijk worden opgenomen in de hypotheekakte. In een huurbeding kan worden geregeld dat:

- de eigenaar in het geheel niet mag verhuren;
- de eigenaar alleen mag verhuren onder bepaalde voorwaarden;
- er voorwaarden worden gesteld aan de wijze van vooruitbetaling van de huurpenningen;
- de bevoegdheid van de eigenaar wordt beperkt om het recht op de huurpenningen te vervreemden of te verpachten;

Het huurbeding geldt niet voor huurovereenkomsten die gesloten zijn vóór de vestiging van de hypotheek.²

In geval van woon- en bedrijfsruimte mogen de bepalingen van het huurbeding niet in strijd zijn met het (semi) dwingende huurrecht. Zo kan bijvoorbeeld bij woonruimte niet voorbij worden gegaan aan de wettelijke bepalingen omtrent de huurprijs. Bij woon- en bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW geldt het huurbeding verder ook niet als het pand al verhuurd was vóór vestiging van de hypotheek en er vervolgens ná het aangaan van de hypotheek aan een andere huurder wordt verhuurd (artikel 3:264 lid 4 BW). Bij reeds verhuurde woon- of bedrijfsruimte kan dus gedurende de looptijd van de hypotheek opnieuw worden verhuurd zonder dat die verhuur in strijd is met het huurbeding, tenzij de nieuwe huur onder ongewone en meer bezwarende voorwaarden wordt aangegaan. Als de nieuwe huurprijs bijvoorbeeld fors lager is, kan dat betekenen dat het huurbeding toch kan worden ingeroepen, omdat daarmee de huur met een ongewone voorwaarde wordt aangegaan.³

Hoe wordt een huurbeding ingeroepen?

Het huurbeding wordt met name ingeroepen als er een achterstand ontstaat in de hypotheekbetalingen en de bank tot executoriale verkoop van het pand wil overgaan. De bank roept dan de vernietiging in van de huurovereenkomst. Alvorens dat te doen dient de bank een zogenaamd exploit van aanzegging uit te brengen op grond van artikel 544 Rv, waarin de introeping van het huurbeding wordt

¹ Bij bedrijfsruimte kan het anders zijn. Daar kan een pand juist méér waard zijn als het is verhuurd.

² Zie onder meer Rb. Arnhem (pres.) 19 maart 1993, KG 1993, 143 en Rb.

Utrecht (pres.) 14 juni 1982, NJ 1983, 148.

³ Zie bijvoorbeeld Vz. Rb. Arnhem 18 oktober 2012, LJN BY4203.

aangekondigd aan de eigenaar. Het is dan overigens de vraag hoe de eigenaar erachter komt dat er een huurder is. Dat zou kunnen doordat de deurwaarder die het eerdere exploit ter aankondiging van de executoriale verkoop brengt met de huurder te maken krijgt.

Bij woonruimte moet de vernietiging van de huurovereenkomst via de rechter plaatsvinden. De hypotheekverstrekker moet daartoe een verzoekschrift indienen. De rechter zal onder meer toetsen of te verwachten is dat de opbrengst in verhuurde toestand voldoende zal zijn om daaruit de restschuld te voldoen (artikel 3:264 lid 6 BW). Als de woning in verhuurde toestand reeds genoeg opbrengt, dient de rechter geen toestemming te geven voor de vernietiging van de huurovereenkomst. Indien de rechter de toestemming verleent, bepaalt de rechter tevens dat de huurder en/of de onderhuurder ontruimd kunnen worden. De (onder)huurder wordt ook als belanghebbende opgeroepen.

Voor andere typen huur dan woonruimte geldt niet dat de vernietiging via de rechter moet plaatsvinden. Wel is voor die typen bedrijfsruimte het invoeren van het huurbeding op zichzelf niet voldoende om de huurder te kunnen ontruimen. Daarvoor is een aparte grondslag nodig. Vaak wordt, vanwege de spoedeisendheid die met executies gepaard gaat, via een kort geding de ontruiming van de huurder gevorderd.

Wat kan een eigenaar (of huurder) doen als de bank het huurbeding inroept?

In geval van woonruimte zal, zoals hiervoor omschreven, de vernietiging rechterlijk getoetst moeten worden. De eigenaar kan zich dan verweren door te stellen dat de bank ook in verhuurde staat voldoende opbrengst kan genereren voor voldoening van de hypotheekschuld.

Daarnaast, en dat geldt zowel voor woon- als bedrijfsruimte, kan de eigenaar een beroep doen op misbruik van bevoegdheid. In dat geval stelt de eigenaar dat de bank geen of onvoldoende belang heeft bij het uitoefenen van het hypotheekbeding. Zo is een voorbeeld bekend uit de jurisprudentie waarbij de eigenaar zich garant stelde voor het verschil tussen opbrengst in verhuurde en onverhuurde toestand. In dat geval meende de rechter dat er onvoldoende belang was om het huurbeding uit te oefenen.⁴

Een ander illustratief geval waarin het uitoefenen van het huurbeding werd afgewezen vanwege misbruik van bevoegdheid volgt uit de uitspraak van de Voorzieningenrechter Amsterdam 21 maart 2012, LJN BV9584. In die zaak betrof het een vastgoedportefeuille van 64 panden waarvoor gezamenlijk één hypotheek was verleend met een huurbeding in de akte. Een aantal van die panden werd verbouwd, maar een groot aantal was bestemd voor de sociale woninghuur. De eigenaar had echter geen toestemming verzocht aan de bank voor de verhuur. Op enig moment kon de eigenaar de hypotheeklasten niet meer

voldoen, waarop de bank overging tot executie en in dat kader een beroep deed op het huurbeding. Het toestaan van het invoeren van het huurbeding zou grote consequenties hebben, aangezien tientallen huurders dan zouden moeten ontruimen. Dit leidde tot grote commotie in onder meer de Amsterdamse wijk De Pijp waar een aantal van de woningen gelegen was.⁵ De huurders voerden als belanghebbenden verweer tijdens de procedure (de eigenaar verscheen niet). De huurders stelden met name dat de betreffende panden op grond van de Amsterdamse huisvestingsverordening nu eenmaal voor sociale verhuur bestemd waren. Een nieuwe eigenaar van de panden zou derhalve ook gedwongen zijn om de woningen op deze wijze te verhuren. Dit hield in dat de meerwaarde van het ontruimen vanwege het huurbeding er niet was, omdat het verschil tussen de verkoopprijs in verhuurde en onverhuurde toestand beperkt, zo niet geheel afwezig was. De rechter nam dit verweer over en besliste dat de betreffende bank in redelijkheid geen gebruik kon maken van het huurbeding. Daarbij overwoog de rechter ook dat gezien de aard van de vastgoedportefeuille de bank in redelijkheid had kunnen vermoeden dat één of meer panden verhuurd zouden worden. Al met al slaagden huurders er hier in om het huurbeding niet toepasselijk te laten zijn.

Conclusie

Het huurbeding is dezer dagen een belangrijk instrument voor banken om te kunnen realiseren dat een te executeren pand vrij van huur is. Zeker in het geval van de verhuur van woonruimte zal de bank trachten om het te executeren pand vrij van huur te verkrijgen. Voor eigenaren kan wel helpen dat de Leegstandwet steeds verder verruimd wordt, waardoor het goed mogelijk wordt om te verhuren zonder dat de huurder zich kan beroepen op huurbescherming. In dat geval is het gemakkelijker om de huur te beëindigen indien nodig. Ook voor verhuur onder de Leegstandwet is echter toestemming van de bank nodig in geval van een huurbeding.

Kortom, als een eigenaar (of huurder) zich wil verweren tegen het invoeren van een huurbeding, zal hij moeten aantonen dat een bank het huurbeding niet nodig heeft om toch voldoende opbrengsten te verkrijgen. In dat geval zal de vernietiging dienen te worden afgewezen.

Over de auteur

Mr. Ginio Beij is advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam.

4 Zie: Hof Amsterdam 20 december 1990, KG 1997, 67.

5 Zie onder meer artikel 'tientallen huurders met uitzetting bedreigd', *Het Parool*, 8 maart 2013.