



WIE PAKT DE REKENING? DOOR ARNOU SCHOLTEN

Soms krijg je als advocaat een vraag waarop je na enig onderzoekwerk een antwoord geeft, dat niet overeenstemt met je rechtsgevoel. Laatst kreeg ik zo'n vraag. Een cliënt belde: Een huurder had met zijn verhuurder afgesproken dat de laatste een substantiële bijdrage zou leveren aan de kosten van inbouwwerkzaamheden. De huurder had een omvangrijke inbouw gedaan en stuurde, na voltooiing van de werkzaamheden, een factuur naar de verhuurder. De verhuurder betaalde deze factuur niet. Kort daarop gaat de verhuurder failliet. Het pand wordt uit de failliete boedel gekocht door een belegger. De huurder dient zijn vordering opnieuw in bij de nieuwe verhuurder. Deze weigert echter te betalen met als argument dat de huurder niet bij hem, maar bij zijn inmiddels gefailleerde rechtsvoorganger moet zijn.

Op het eerste gezicht lijkt dit een wat merkwaardig standpunt. De huurovereenkomst is toch overgegaan op de nieuwe verhuurder als gevolg van de verkrijging van het pand? Koop breekt geen huur. Deze wetsoepbepaling is toch geschreven in het belang van de huurder, zelfs dwingendrechtelijk van aard, om de huurder te beschermen tegen een eigendomsoverdracht? Toch lijkt deze huurder door de eigendomsoverdracht slechter af te zijn, wanneer hij de rekening niet bij de nieuwe verhuurder kan indienen.

Bij nadere juridische beschouwing lijkt het standpunt van de nieuwe verhuurder misschien toch niet zo gek. Als gevolg van de eigendomsoverdracht gaan de afspraken in de huurovereenkomst mee over. Dus ook de afspraak dat de verhuurder een substantiële bijdrage zou leveren aan de inbouwkosten van de huurder. Het gaat hier echter niet om een contractuele afspraak, maar om een concrete vordering: de factuur waarvan de huurder betaling verlangt. Opeisbare vorderingen gaan niet van rechtswege mee over bij een eigendomsoverdracht.

Huurachterstanden gaan niet over als gevolg van de verkoop van een pand op de nieuwe eigenaar. In de praktijk zullen deze achterstan-

den vaak gecedeerd worden in de koopovereenkomst, maar zonder een dergelijke cessiebepaling in de koopovereenkomst (bijvoorbeeld een verkoop uit een faillissement) blijft de oorspronkelijke verhuurder gerechtigd tot incasso van de huurachterstanden. Evenmin kan de nieuwe eigenaar op basis van de huurachterstanden een beëindigingsprocedure starten wegens betalingsachterstanden.

Het omgekeerde is echter ook waar. Een opeisbare vordering van de huurder op de verhuurder (zoals hier de factuur betreffende de bijdrage in de inbouwwerkzaamheden) gaat ook niet van rechtswege mee over. Er zijn juristen die beweren dat de soep niet zo heet gegeten wordt als zij wordt opgediend. Is de huurder niet simpelweg bevoegd om zijn vordering te verrekenen met de vordering van de nieuwe verhuurder tot betaling van de huurpenningen? Op deze manier zou de huurder, via een omweg, toch zijn vordering voldaan kunnen krijgen door de factuur in te houden op de huur. Deze sluipweg biedt de onfortuinlijke huurder in het onderhavige geval echter geen soelaas. De partijen hadden een afspraak gemaakt op basis van het ROZ-model, en dat sluit de verrekeningsbevoegdheid van de huurder uit. Hoe had de huurder zich hiertegen contractueel kunnen wapenen? Uiteraard zou de huurder het verrekeningsverbod uit de algemene bepalingen van de ROZ kunnen schrappen, al dan niet voor specifieke vorderingen. Dat zullen de meeste verhuurders echter niet accepteren. Een andere mogelijkheid zou zijn geweest om in de huurovereenkomst een contractsovernamebepaling op te nemen. Dit is een afspraak waarbij de verhuurder belooft de gehele rechtsverhouding, met inbegrip van alle vorderingen, over te dragen aan zijn rechtsopvolger. Overigens had ook dit niet geholpen in dit specifieke geval, gelet op het faillissement van de verhuurder. Een dergelijke contractuele afspraak zou de curator niet zijn nagekomen. De rekening landt dus bij de huurder.

Arnout Scholten is vastgoedadvocaat bij CMS