

Huurrecht en faillissement



Presentatie Vogon 1 april 2015

Huurrecht en faillissement

- Jurjan Adriaansens
 - Advocaat vastgoed sinds 2002-2007
 - 303-taxateur + bedrijfsjurist bij DTZ 2007-2008
 - Sinds 2008 terug als vastgoedadvocaat
 - Oprichter/partner M2 Advocaten
-
- <http://nl.linkedin.com/pub/jurjan-adriaansens/0/370/a11/>
 - @jurjan02



Programma:

1. De faillissementswet
2. Opzegging door huurder/verhuurder
3. Schade
4. Ontruimingskosten
5. Onderverhuur

Huurrecht en faillissement



1. De Faillissementswet

Uitgangspunten:

- Bescherming van de omvang van de boedel;
 - maximaal incasseren, maximaal uitdelen.
 - Gelijkheid tussen schuldeisers (paritas creditorum)
- maar sommige schuldeisers zijn een beetje meer gelijk.

1. De Faillissementswet

In geval van faillissement van de huurder heeft zowel de verhuurder als de curator de bevoegdheid om de huur op te zeggen. Het betreft de opzegging ex artikel 39 FW:

Artikel 39

“1. Indien de gefailleerde huurder is, kan zowel de curator als de verhuurder de huur tussentijds doen eindigen, mits de opzegging geschiedde tegen een tijdstip, waarop dergelijke overeenkomsten naar plaatselijk gebruik eindigen. Bovendien moet bij de opzegging de daarvoor overeengekomen of gebruikelijke termijn in acht genomen worden, met dien verstande echter, dat een termijn van drie maanden in elk geval voldoende zal zijn. Zijn er huurpenningen vooruitbetaald, dan kan de huur niet eerder opgezegd worden, dan tegen de dag, waarop de termijn, waarvoor vooruitbetaling heeft plaats gehad, eindigt. Van de dag der faillietverklaring af is de huurprijs boedelschuld.

2. (..)

1. De Faillissementswet

- Tussentijdse opzegmogelijkheid
- Komt zowel de curator (gefailleerde huurder) als verhuurder toe
- Opzegtermijn: max. 3 maanden
- Vanaf datum faillissement is huurprijs boedelschuld

→ Let op: bij surseance mag alleen de bewindvoerder van huurder opzeggen!

1. De Faillissementswet

De tussentijdse beëindiging doorbreekt de huurbeschermingsbepalingen.

Uitzondering op de dwingendrechtelijke huurbescherming bij winkelbedrijfsruimte die buitengerechtelijke beëindiging door de verhuurder zonder medewerking van de huurder onmogelijk maken.

Bedoeling wetgever: verhuurder moet zonder de last, het risico en de kosten van een proces de mogelijkheid hebben om vrije beschikking over het gehuurde te krijgen. Curator dient boedelvordering te kunne beperken.

1. De Faillissementswet

De overige wettelijke bepalingen blijven zoveel mogelijk in stand. Denk hierbij aan de formele vereisten voor vorm van opzegging; (aangetekend, termijn)

Huurrecht en faillissement



2. Opzegging

Regelmatige opzegging: huurder pleegt geen wanprestatie.

Woonruimte en 290-bedrijfsruimte geen huurbescherming.

230a-bedrijfsruimte wel ontruimingsbescherming.

2. Opzegging

Onder omstandigheden staat het de verhuurder niet vrij om op grond van artikel 39 Fw op te zeggen.

- Misbruik van bevoegdheid (art. 3:13 BW); of
- Redelijkheid en billijkheid

→ voorbeeld: indeplaatsstelling

Huurrecht en faillissement

3. Schade



3. Schade

Tiethoff q.q./Amstel Lease Maatschappij (BabyXI) HR 13 mei 2005;

Beding tot schadevergoeding dat niet is gerelateerd aan situatie waarin de huur op grond van art. 39 FW eindigt, maar is verbonden aan ontbinding op grond van een contractuele bepaling, is in beginsel geldig.

Let op: art. 7:231 BW

3. Schade

Aukema/Uni-Invest HR 11 januari 2011

- HR acht de bepaling dat bij opzegging o.g.v. faillissement resterende huurtermijnen zijn verschuldigd als schadevergoeding strijdig met bedoeling wetgever.
- Opzegging o.g.v. artikel 39 FW is regelmatig en levert dus geen wanprestatie op.
- Dit is niet het geval bij contractuele mogelijkheid tot ontbinding van de huurovereenkomst bij faillissement.

→ Maar: artikel 7:231 BW

3. Schade

Hoge Raad 5 november 2013 (HR 15 november 2013,
ECLI:NL:HR:2013:1244)

In die kwestie lag aan de Hoge Raad de vraag voor of artikel 39 Fw ook aan een schadevergoedingsverplichting van de huurder ten opzichte van verhuurder in de weg staat.

HR: Artikel 39 Fw heeft slechts betrekking op de verhouding tussen verhuurder en de boedel en niet op de verhouding verhuurder en huurder. *“Het arrest Aukema q.q./Uni-Invest moet dan ook aldus worden verstaan dat dit beding in het geval van opzegging op de voet van art. 39 Fw alleen geen effect sorteert jegens de boedel.”*

3. Schade

Hoge Raad 5 november 2013 (HR 15 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1244) (vervolg)

De rechtsgeldigheid van het contractuele schadebeding wordt niet geraakt door een opzegging van de huurovereenkomst op de voet van artikel 39 Fw, wat een-op-een doorwerkt naar de verplichtingen van een derde die een garantie heeft afgegeven.

“Indien, zoals in deze zaak, een derde de nakoming van die vordering heeft gegarandeerd, brengen het faillissement van de huurder en een opzegging van de huurovereenkomst op de voet van art. 39 Fw dus geen verandering in de verplichtingen uit die garantie, tenzij anders is bedongen.”

Huurrecht en faillissement



4. Ontruimingskosten

Boedelschuld?

Dit was tot zeer recent afhankelijk van het moment wanneer (voor of na faillissement) en door wie wordt opgezegd.

Onderscheid tussen:

- opzegging door de curator van de huurder (die tevens onderverhuurder is) op grond van art. 39 Fw;
- opzegging door de hoofdverhuurder op grond van art. 39 Fw.

4. Ontruimingskosten

Van Galen q.q./Circle Plastics HR 18 juni 2004, WR 2004/279.
(Toedoenscriterium)

- Bij opzegging door curator: ontruimingskosten boedelschuld
- Bij opzegging door verhuurder: ontruimingskosten concurrente schuld

4. Ontruimingskosten

Koot Beheer/Tideman q.q. WR 2013, 66.

Het toedoen-criterium, waarop het Van Galen q.q./Circle Plastics arrest is gebaseerd is niet meer.

De HR heeft een nieuwe invulling gegeven aan de ontstaanscriteria voor boedelschulden. De HR gaat uit van het systeem van de Faillissementswet = opzegging curator = concurrente schuld.

Huurrecht en faillissement



5. Onderverhuur

- Beëindiging hoofdhuurovereenkomst doet onderhuurovereenkomst niet eindigen. Faillissement van de (onder)verhuurder roept geen beëindigingsmogelijkheid in het leven.
- De beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst betekent echter wel dat de curator als onderverhuurder – het moment dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt – zijn verplichting om het gehuurde ter beschikking te stellen niet langer jegens de onderhuurder kan nakomen. Immers, de hurende curator beschikt zelf niet langer over het gebruiksrecht van het gehuurde.

5. Onderverhuur

Dit betekent dat een onderhuurder vanaf dat moment jegens de hoofdverhuurder zonder recht of titel van het gehuurde gebruik maakt.

Ook de onderhuurder zal daarom – in het geval de hoofdhuurovereenkomst eindigt – gehouden zijn het gehuurde te ontruimen.

5. Onderverhuur

Wanneer de onderhuurder niet vrijwillig overgaat tot ontruiming uit het gehuurde dan kan zowel de hoofdverhuurder als de curator de ontruiming in rechte vorderen.

Let in dit verband wederom op de schadevergoedingsverplichting en de discussie ten aanzien van de ontruimingskosten.

5. Onderverhuur

Het eindigen van de hoofdhuurovereenkomst brengt met zich dat de curator jegens de onderhuurder wanprestatie pleegt. Dit betekent dat de onderhuurder recht heeft op schadevergoeding.

De vraag is echter of deze vergoeding als een boedelschuld dan wel als een concurrente schuld moet worden beschouwd.

In lijn met Van Galen/Circle Plastics werd altijd verdedigbaar geacht dat wanneer de curator tot opzegging van de hoofdhuurovereenkomst was overgegaan er een schadevergoedingsverplichting door toedoen van de curator was ontstaan.

5. Onderverhuur

In dat geval zou de schade, die de onderhuurder door de opzegging lijdt, als een boedelschuld zijn te kwalificeren.

Bij opzegging door de hoofverhuurder gold de opzegging als schade ontstaan door toedoen van de hoofdverhuurder = concurrente schuld.

Het toedoen criterium is echter verlaten. Wat wordt het dan nu?

Vragen?



M2 Advocaten B.V.
020-4209949
adriaansens@m2advocaten.nl