

KENNISBANK HERSTRUCTURERING & INSOLVENTIE

(Ver)huurder en faillissement

Huurovereenkomsten hebben een bijzondere status in het faillissement van een huurder. Wanneer een huurder failliet wordt verklaard, kent artikel 39 Fw aan zowel de curator als de verhuurder de bevoegdheid toe de huurovereenkomst te beëindigen. Bij een faillissement van een verhuurder gelden geen bijzondere regels. De huurovereenkomst wordt door de curator in principe behandeld als iedere andere overeenkomst. Hierna zullen de gevolgen van beide scenario's uiteen worden gezet.

Faillissement verhuurder

Voor het faillissement van een verhuurder bestaan geen bijzondere regels. De huurovereenkomst loopt na faillietverklaring van de verhuurder ongewijzigd door. Een faillissement heeft immers geen invloed op de lopende overeenkomsten. De huurder zal daarom in principe gebruik mogen blijven maken van het gehuurde in ruil voor betaling van de huurprijs. De wet biedt de curator geen mogelijkheid om de huurovereenkomst, in strijd met hetgeen is overeengekomen, op te zeggen en de huurder te laten ontruimen.

Indien de huurovereenkomst door de partijen verlengd moet worden, behoudt de curator de bevoegdheid om af te zien van een verlenging. Indien de huurder zekerheid wil over de voortzetting van de aflopende huurovereenkomst, kan hij de curator een termijn stellen waarbinnen de curator dient mede te delen of hij bereid is om de huurovereenkomst voort te zetten (artikel 37 Fw).

Als de verhuurde onroerende zaak door de curator wordt verkocht, dan geldt: koop breekt geen huur (artikel 7:226 BW). De wet bepaalt dat de rechten en plichten van de verhuurder uit de huurovereenkomst overgaan op de verkrijger.

Faillissement huurder

Wanneer de huurder failliet wordt verklaard, gelden de bijzondere regels van artikel 39 Fw. Zowel de curator als de verhuurder zijn dan bevoegd de huurovereenkomst te beëindigen, ongeacht wat in de overeenkomst is geregeld. Beide partijen moeten in dat geval een opzegtermijn van maximaal drie maanden hanteren.

Huurpenningen

De verhuurder dient het gebruik van het pand gedurende de opzegtermijn te dulden. Om de verhuurder tegemoet te komen, bepaalt artikel 39 Fw dat de huurpenningen vanaf de faillissementsdatum een (concurrente) boedelschuld zijn. De verhuurder heeft daarmee een grotere kans dat hij de huurpenningen ook daadwerkelijk ontvangt. Onbetaalde huurpenningen van vóór datum faillissement leveren wel een prefaillissementsvordering op. Die vordering heeft geen [voorrang](#) in het faillissement. De verhuurder zal de huurvorderingen van vóór en na faillissement van elkaar moeten onderscheiden voordat hij deze indient bij de curator.

Sommige huurovereenkomsten bevatten clausules waarin is bepaald dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden op de dag dat de huurder failliet wordt verklaard. Ook kan in de huurovereenkomst een kortere opzegtermijn dan drie maanden zijn overeengekomen. Zulke clausules blijven ook tijdens faillissement van kracht.

Schadevergoeding

De verhuurder kan geen aanspraak maken op schadevergoeding ten gevolge van een opzegging van de huurovereenkomst door de curator. Een opzegging op grond van artikel 39 Fw is rechtmatig en kan daarom geen aanleiding geven tot het vergoeden van schade. Dit geldt ook wanneer partijen een

clausule omtrent schadevergoeding hebben opgenomen in de huurovereenkomst. Zo'n clausule levert geen vordering op die kan worden ingediend in het faillissement.

Hoewel een vordering tot schadevergoeding niet kan worden ingediend, kan die vordering wel gedekt zijn door een [bankgarantie](#). De verhuurder kan, voor zover de bankgarantie hiertoe strekt, ook de bank aanspreken tot vergoeding. De bank is verplicht die schadevergoeding aan de verhuurder te betalen. De bank kan de betaalde schadevergoeding echter niet als vordering indienen in het faillissement.

Ontruiming

Nadat de huurovereenkomst is opgezegd door de curator, rust op de curator de verplichting het pand te ontruimen en op te leveren (artikel 7:224 BW). Voldoet de curator hier niet aan, en ontstaat daardoor schade, dan is die schade een boedelschuld. Het ontruimen en opleveren van het pand zijn namelijk verplichtingen die op de curator rusten en die zal hij moeten nakomen. Wanneer bij het ontruimen en opleveren schade ontstaat aan het gehuurde, is ook die schade boedelschuld. Dit wordt ook wel ontruimingschade en opleveringsschade genoemd. Belangrijk om op te merken is dat opleveringsschade niet altijd boedelschuld zal zijn: wanneer in de loop van de huurovereenkomst door de gefailleerde zelf schade aan het gehuurde is toegebracht, waardoor opleveringsschade ontstaat, is deze schade niet veroorzaakt door de curator en betreft het daarom een prefaillissementsvordering.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, vormen de kosten voor ontruiming en oplevering geen boedelvordering maar een prefaillissementsvordering.

Heeft u vragen over dit onderwerp? Neemt u dan gerust contact op met Lucas van Walraven of Hugo Wolterink.

Lucas van Walraven

+31 30 25 95 567

lucasvanwalraven@vbk.nl

Hugo Wolterink

+31 30 25 95 546

hugowolterink@vbk.nl