

23. Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht

11 juli 2012

WR 2012, 136, PRG 2012, 245, LJN BX3528

Stichting Vestia Groep / Symphony Groep B.V.

(geen hoger beroep ingesteld)

Samenvatting

Overdracht, koop breekt geen huur, feitelijk bezit

Voor de werking van art. 7:226 BW is niet vereist dat de huurder het feitelijk genot van het gehuurde heeft ten tijde van de overdracht.

Kantonrechter

In de hoofdzaak

de stichting Stichting Vestia Groep,

gevestigd te Rotterdam,

eisende partij in conventie,

verwerende partij in (voorwaardelijke) reconventie,

gemachtigde: mr. R. van der Hooff,

verder ook te noemen: Vestia,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Symphony Groep B.V.,

gevestigd te Huis ter Heide,

gedaagde partij in conventie,

eisende partij in (voorwaardelijke) reconventie,

gemachtigde: mr. E.M. van Zelm,

verder ook te noemen: Symphony Groep,

In de vrijwaringszaak

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Symphony Groep B.V.,

gevestigd te Huis ter Heide,

eisende partij in conventie,

verwerende partij in voorwaardelijke reconventie,

gemachtigde: mr. E.M. van Zelm,

tegen

1. *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*

Scin B.V.,

gevestigd te Eindhoven,

verder ook te noemen: Scin,

2. *de maatschap Maatschap [M] en [O] Huisartsen h.o.d.n.*

Huisartsenpraktijk Artois,

gevestigd te [vestigingsplaats],

verder ook te noemen: Huisartsenpraktijk Artois,

3. *[K] h.o.d.n. eenmanszaak Praktijk voor Kinderfysiotherapie Eindhoven Noord,*

wonende te [woonplaats],

verder ook te noemen: Praktijk voor Kinderfysiotherapie,

4. *de maatschap maatschap Verloskundigenpraktijk Clair de Lune,*

gevestigd te Eindhoven,

verder ook te noemen: Clair de Lune,

gezamenlijk gedaagde partijen in conventie,

gezamenlijk eisende partijen in voorwaardelijke reconventie,

gemachtigde: mr. M. van Heeren,

verder gezamenlijk ook te noemen: Scin c.s.,

5. *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*

Symphony Gezondheidsdiensten Eindhoven B.V.,

gevestigd te Eindhoven,

gedaagde partij (in conventie),

verder ook te noemen: Symphony Eindhoven,

niet verschenen.

(...)

2. De vaststaande feiten

Hoofdzaak in conventie en (voorwaardelijke) reconventie en vrijwaring in conventie en voorwaardelijke reconventie

2.1. Op 18 november 2008 hebben Symphony Groep en Symphony Eindhoven een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een praktijkruimte in het, op dat moment, nog te ontwikkelen gezondheidscentrum, gelegen aan de Artoislaan 2-4 in Eindhoven, verder ook te noemen het Gezondheidscentrum. De huurovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Symphony Groep de eigendom van het Gezondheidscentrum verwerft (artikel 10.1).

2.2. Op 12 december 2008 hebben Symphony Groep en Huisartsenpraktijk Artois een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een praktijkruimte in het, op dat moment, nog te ontwikkelen Gezondheidscentrum. De huurovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Symphony Groep de eigendom van het Gezondheidscentrum verwerft (artikel 10.1).

2.3. Op 15 december 2008 hebben Symphony Groep en Scin een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een praktijkruimte in het, op dat moment, nog te ontwikkelen Gezondheidscentrum. De huurovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Symphony Groep de eigendom van het Gezondheidscentrum verwerft (artikel 10.1).

2.4. Bij notariële akte van 26 juni 2009 heeft Symphony Groep het recht van eigendom van het Gezondheidscentrum verworven. Vervolgens heeft Symphony Groep op dezelfde dag het Gezondheidscentrum aan Vestia geleverd.

2.5. Op 20 augustus 2010 heeft Symphony Groep op een door Vestia in concept opgestelde huurovereenkomst een aantal handgeschreven aanvullingen/wijzigingen gedaan en deze ondertekend, onder voorbehoud van de aanvaarding van de wijzigingen retour gestuurd.

2.6. Op 2 februari 2011 heeft Vestia derdenbeslag onder de gebruikers van het Gezondheidscentrum laten leggen. In een brief van dezelfde datum geeft Vestia uitleg aan de gebruikers van het Gezondheidscentrum over de gerezen situatie.

2.7. Bij brief van 22 maart 2011 van haar gemachtigde, informeert Symphony Groep de gebruikers van het Gezondheidscentrum dat zij Vestia heeft aangewezen als nader te noemen meester.

3. Het geschil tussen partijen

Hoofdzaak in conventie

3.1. Vestia vordert, na vermeerdering van eis, voor zo ver mogelijk uitvoerbaar bij voorraad: (i) de huurovereenkomst tussen haarzelf en Symphony Groep te ontbinden; en Symphony Groep te veroordelen: (ii) het gehuurde te ontruimen; (iii) tot betaling van een geldsom van € 382.562,88 aan achterstallige huur, te vermeederen met de wettelijke rente over € 125.559,76 vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening; (iv) tot betaling van de wettelijke rente over elke vervallen huurtermijn van € 23.252,94 per maand in de periode vanaf maart 2011 tot en met december 2011 en vanaf januari 2012 over een bedrag van € 23.866,86 per maand; (v) betaling aan Vestia van een bedrag aan meer-/minderwerk van € 65.694,02 te vermeederen met wettelijke rente; (vi) tot betaling van de maandelijkse huurprijs vanaf februari 2012 tot met de maand waarin Vestia het gehuurde opnieuw ver-

huurt; (vii) tot betaling van € 38.184,37 aan verschuldigde boetes, te vermeerderen met wettelijke rente; (viii) tot betaling van de buitengerechtelijke incassokosten; met veroordeling van Symphony Groep in de proceskosten, waaronder de kosten van het beslag.

Hoofdzak in (voorwaardelijke) reconventie

3.2. Symphony Groep vordert, voor zo ver mogelijk uitvoerbaar bij voorraad: (i) voor recht te verklaren dat tussen Vestia en Symphony Groep geen huurovereenkomst tot stand gekomen is, althans, niet de overeenkomst waar Vestia zich in deze procedure op beroept; (ii) voor recht te verklaren dat de door Symphony Groep met de gebruikers afgesloten overeenkomsten zijn overgegaan met alle rechten en verplichtingen op Vestia; (iii) de door Vestia ten laste van Symphony Groep gelegde beslagen op te heffen; en indien geoordeeld wordt dat Symphony Groep als huurster van Vestia moet worden beschouwd:

(iv) de gevorderde boetes en wettelijke rente af te wijzen en Symphony Groep te veroordelen tot betaling van de huur over te gaan nadat deze aan het in (voorwaardelijk) reconventie sub (v) gevorderde heeft voldaan; en (v) Vestia te veroordelen binnen één maand na betekening van het in dezen te wijzen vonnis de gebreken als weergegeven in productie 8c te verhelpen en te herstellen onder verbeurte van een dwangsom; met veroordeling van Vestia in de proceskosten.

Vrijwaring in conventie

3.3. Symphony Groep vordert, voor zo ver mogelijk uitvoerbaar bij voorraad: (i) te verklaren voor recht dat door de gebruikers van het Gezondheidscentrum met Symphony Groep namens nader te noemen meester gesloten individuele huurovereenkomsten met de overdracht van de onroerende zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft zijn overgegaan op Vestia; en (ii) om gebruikers te veroordelen om aan Symphony Groep datgene te betalen waartoe Symphony Groep als gedaagde in de hoofdzak jegens Vestia mocht worden veroordeeld met inbegrip van rente en (proces)kosten; met veroordeling van gebruikers in de proceskosten, te betalen binnen 14 dagen na betekening van het vonnis te vermeerderen met de verschuldigde wettelijke rente.

(...)

4. De beoordeling

Hoofdzak in conventie en (voorwaardelijke) reconventie *Rechtsverhouding tussen partijen*

4.1. Allereerst dient beantwoord te worden of er thans een rechtsverhouding tussen Vestia en Symphony Groep bestaat. Vestia stelt zich op het standpunt dat zij de (hoofd)verhuurder en dat Symphony Groep de huurder/onderverhuurder van het (gehele) Gezondheidscentrum is. Vestia doet in dit verband onder meer een beroep op de huurovereenkomst die Symphony Groep op 20 augustus 2010 – met een aantal voorbehouden – getekend heeft. Symphony Groep betwist dat tussen partijen een huurovereenkomst tot stand gekomen is.

4.2. Symphony Groep stelt zich voorts op het standpunt dat rechtstreeks een huurovereenkomst tussen Vestia en de gebruikers van het Gezondheidscentrum tot stand gekomen is. Hoewel Symphony Groep in de hoofdzak geen expliciet beroep heeft gedaan op de toepasselijkheid van artikel 7:226 BW ('koop breekt geen huur'), heeft Symphony Groep wel feiten gesteld ter onderbouwing van een dergelijk verweer. Bovendien heeft Vestia deze stelling ook zo opgevat, nu zij in haar conclusie van antwoord in reconventie verweer voert

tegen de toepasselijkheid van artikel 7:226 BW in onderhavig geval. Voorts heeft Symphony Groep gesteld dat zij de huurovereenkomst namens een nader te noemen meester (i.c. Vestia) is aangegaan.

4.3. De kantonrechter zal bij zijn beoordeling de chronologische volgorde van de totstandkoming van de overeenkomsten aanhouden. Dit betekent dat eerst beoordeeld zal worden of tussen Vestia en (een deel van) de huidige gebruikers van het Gezondheidscentrum een rechtstreekse rechtsverhouding ontstaan is. Vervolgens zal beoordeeld worden of op of omstreeks 20 augustus 2010 Vestia en Symphony Groep een huurovereenkomst gesloten hebben.

Huurovereenkomsten Symphony Groep en Scin c.s.

4.4. Onbetwist is dat tussen Symphony Groep en Scin respectievelijk Huisartsenpraktijk Artois respectievelijk Symphony Eindhoven in het najaar van 2008 een huurovereenkomst tot stand gekomen is. Deze huurovereenkomsten zijn onder de opschortende voorwaarde aangegaan dat Symphony Groep de eigendom van het Gezondheidscentrum zou verwerven. Het staat vast dat Symphony op 26 juni 2009 de eigendom van Gezondheidscentrum verworven heeft (zie 2.4.), waarmee de opschortende voorwaarde in voornoemde huurovereenkomsten is vervallen, en, zo oordeelt de kantonrechter, tussen voornoemde partijen onvoorwaardelijke huurovereenkomsten tot stand gekomen zijn. Vervolgens heeft op dezelfde dag (26 juni 2009) aansluitend levering aan Vestia plaatsgevonden (zie 2.5.) en is de eigendom van het Gezondheidscentrum overgegaan van Symphony Groep naar Vestia.

4.5. Vestia heeft bij conclusie van antwoord in reconventie betwist dat tussen Symphony Groep en de Praktijk voor Kinderfysiotherapie respectievelijk Claire de Lune (onder) huurovereenkomsten gesloten zijn en voert daartoe aan dat de in het geding gebrachte huurcontracten niet ondertekend zijn en bovendien, zo stelt Vestia, betalen de Praktijk voor Kinderfysiotherapie en Claire de Lune geen huur. De kantonrechter stelt voorop dat voor een rechtsgeldige totstandkoming van een huurovereenkomst niet vereist is dat deze op schrift gesteld wordt. Aan de enkele omstandigheid dat de betreffende huurovereenkomsten niet getekend zijn, kan dan ook, anders dan Vestia lijkt te stellen, geen rechtsgevolg verbonden worden. Bovendien heeft Vestia derdenbeslag onder zowel de Praktijk voor Kinderfysiotherapie als onder Claire de Lune gelegd en beide partijen op 2 februari 2011 aangeschreven in hoedanigheid van huurder van Symphony Groep (zie 2.7.). Tegen de achtergrond van dit feitencomplex, waaruit juist moet worden afgeleid dat Vestia de Praktijk voor Kinderfysiotherapie en Claire de Lune als huurders (van Symphony Groep) erkent, had het op de weg van Vestia gelegen om meer feiten en omstandigheden te stellen ter onderbouwing van haar verweer dat betreffende partijen geen huurders zijn. Meer in het bijzonder kan de kantonrechter niet goed te volgen dat Vestia zelf in haar brief van 2 februari 2011 betrokken (onder)huurders geadviseerd heeft géén huurbetalingen te verrichten aan Symphony Groep maar tegelijkertijd in onderhavig geding de Praktijk voor Kinderfysiotherapie en Claire de Lune tegenwerpt dat zij geen huurpenningen hebben betaald. Bij gebrek aan voldoende gemotiveerd verweer staat dan ook vast dat tussen Symphony Groep en de Praktijk voor Kinderfysiotherapie respectievelijk Claire de Lune huurovereenkomsten tot stand gekomen zijn.

Reikwijdte 'koop breekt geen huur'

4.6. In artikel 7:226 lid 1 BW is bepaald dat bij een overdracht van de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft door de verhuurder de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst, die daarna opeisbaar worden, overgaan op de verkrijger. De rechtsvraag die beantwoord moet worden, is of voornoemde regel ook van toepassing is in onderhavige casus. De kantonrechter overweegt als volgt.

4.7. De regeling van artikel 7:226 BW heeft de strekking om de huurder te beschermen in de situatie dat de verhuurder de zaak aan een ander overdraagt. Om te voorkomen dat de huurder het genot van de gehuurde zaak kwijtraakt doordat de verhuurder hem dat niet meer kan verschaffen, geldt op grond van artikel 7:226 lid 1 BW dat in die gevallen de huurovereenkomst overgaat op de nieuwe eigenaar ('koop breekt geen huur'). De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 5 maart 2005 (NJ 2004, 316) deze beschermingsfunctie onderstreept: "*Art. 7A:1612 (oud) [= artikel 7:226 BW; ktr] behelst een bepaling ter bescherming van de huurder voor de situatie dat de verhuurder de verhuurde zaak aan een ander overdraagt. Om te voorkomen dat de huurder het genot van de gehuurde zaak kwijtraakt doordat de verhuurder dit niet meer aan hem kan verschaffen, houdt deze bepaling in dat in zodanig geval de huurovereenkomst overgaat op de nieuwe eigenaar.*"

4.8. De kantonrechter overweegt dat in het licht van de ratio en strekking van artikel 7:226 BW ('koop breekt geen huur') geen principieel onderscheid gemaakt kan worden tussen de huurder aan wie op het moment van de eigendomsoverdracht van het gehuurde het genot reeds verschaft is en de huurder aan wie dat genot nog niet verschaft is. Met de regel 'koop breekt geen huur' wordt immers het persoonlijke recht van de huurder (gebruik van het gehuurde) boven het zakelijke recht van de verkrijger (eigendom van het gehuurde) gesteld. Hiermee heeft de wetgever beoogd, zo blijkt ook uit de toelichting bij 1612 BW (oud), het belang van de huurder bij de continuering van het gebruik van het gehuurde zwaarder te laten wegen dan het belang van de koper/verkrijger bij de onbelemmerde en onbezwaarde eigendom van het gehuurde. De kantonrechter overweegt dat de enkele omstandigheid dat op het moment van de eigendomsoverdracht van het gehuurde, het gehuurde nog niet in gebruik gegeven is aan de huurder, niet tot een andere weging van belangen moet leiden.

4.9. Bovendien staat in onderhavige casus vast dat Vestia ermee bekend was dat het Gezondheidscentrum verhuurd was aan Scin c.s.. De literatuur waarop Vestia in haar conclusie van antwoord in reconventie een beroep gedaan heeft ter onderbouwing van haar standpunt dat artikel 7:226 BW niet van toepassing is op onderhavig geval (Asser-Abas, Bijzondere overeenkomsten, 5-IIA, nr.71 en G.R. Krepesstein, Huurrecht bedrijfsruimte, p. 419) stelt echter de situatie waarin de verkrijger onwetend is over de aanwezigheid van de huurders centraal. Betreffende auteurs concluderen de onwetende verkrijger een grotere bescherming verdient dan de (onwetende) huurder. Nu er in onderhavig geval geen sprake is van een onwetende verkrijger, komt Vestia niet de door voornoemde auteurs bepleitte bescherming toe.

Overgang van rechtswege

4.10. Vestia heeft voorts aangevoerd dat zij het verhuurderschap jegens Scin c.s. weer verloren heeft, nu betrokken partijen zich gedragen hebben ware Symphony Groep de

huurder van Vestia en de onderverhuurder van Scin c.s. De kantonrechter overweegt in dit verband dat de overgang van rechten en verplichtingen op grond van artikel 7:226 BW van rechtswege plaats vindt en derhalve niet ter vrije bepaling van partijen is (HR 15 juni 2007, NJ 2007, 245). In onderhavig geval heeft de eigendomsoverdracht van het Gezondheidscentrum plaatsgevonden op 26 juni 2009. Op deze datum is Vestia van rechtswege verhuurder geworden. Binnen het stelsel van het Burgerlijk Wetboek kan slechts een wijziging in de onderlinge verhouding tot stand gebracht worden na een (nieuwe) eigendomsoverdracht op grond van artikel 7:226 BW of na een contractoverneming op grond van artikel 6:159 BW. De omstandigheid dat betrokkenen zich nadien gedragen hebben als huurder respectievelijke onderhuurders, zoals Vestia stelt, en daarmee de (schijn van) een stilzwijgende wijziging van de onderlinge verhoudingen in het leven hebben geroepen, past niet in dit stelsel en kan dan ook geen rechtsgevolg hebben.

4.11. Ook heeft Vestia gesteld dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Symphony Groep achteraf, als dat haar kennelijk beter uitkomt, stelt dat zij geen huurder/onderverhuurder is, terwijl partijen zich eerder wel zo gedragen hebben. De kantonrechter overweegt, onder verwijzing naar rechtsoverweging 4.8, dat de overgang van de rechten en plichten onder een huurovereenkomst op grond van artikel 7:226 BW van rechtswege geschiedt en niet ter vrije bepaling van partijen is. Hieruit volgt dan ook dat ook de (proces)opstelling van Symphony Groep in dezen geen invloed heeft en bij de beoordeling verder buiten beschouwing gelaten moet worden.

Tussenconclusie

4.12. De kantonrechter concludeert op basis van het voorgaande dat met de levering van het Gezondheidscentrum aan Vestia alle rechten en verplichtingen onder de huurovereenkomst tussen Symphony Groep en de gebruikers van het Gezondheidscentrum van rechtswege zijn overgegaan op Vestia.

Huurovereenkomst Vestia en Symphony Groep

4.13. Vervolgens dient beoordeeld te worden of nadien nog een huurovereenkomst tussen Vestia en Symphony Groep tot stand gekomen is. De kantonrechter overweegt dat de enkele omstandigheid dat reeds onvoorwaardelijke huurovereenkomsten tussen Vestia en de gebruikers van het Gezondheidscentrum tot stand gekomen zijn, Vestia en Symphony Groep in beginsel niet belemmert in het sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het Gezondheidscentrum. Het volgende beoordelingskader is van toepassing. Een overeenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding daarvan (artikel 6:217 lid 1 BW). Een aanvaarding die van het aanbod afwijkt, geldt als een nieuw aanbod en als een verwerping van het oorspronkelijke. Wijkt een tot aanvaarding strekkend antwoord op een aanbod slechts op onder geschikte punten af, dan geldt dit antwoord als aanvaarding en komt de overeenkomst overeenkomstig deze aanvaarding tot stand, tenzij de aanbieder onverwijld bezwaar maakt tegen de verschillen (artikel 6:225 lid 1 en 2 BW).

4.14. Vestia heeft eind juli 2010 de definitieve versie van de huurovereenkomst met betrekking tot het Gezondheidscentrum naar Symphony Groep gezonden. Symphony Groep heeft in het contract een aantal handgeschreven wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen hebben betrekking op de hoogte van de huurprijs, de huurperiode, de hoogte van de

bankgarantie en het zorg dragen voor de te leveren diensten. Symphony Groep heeft vervolgens op 20 augustus 2010 de toegezonden huurovereenkomst ondertekend “*onder voorbehoud van nog door te voeren correcties*”. Vestia heeft gesteld slechts akkoord te kunnen gaan met het voorstel om een lagere bankgarantie te stellen. De overige wijzigingsvoorstellen heeft zij afgewezen.

4.15. De kantonrechter overweegt dat de huurprijs en de te leveren diensten tot de kern van een huurovereenkomst moeten worden gerekend. Op het moment dat partijen nog geen overeenstemming hebben over de kern van de huurovereenkomst, kan nog geen sprake zijn overeenstemming tussen partijen. Nu Vestia niet akkoord gegaan is met de wijzigingsvoorstellen van Symphony Groep, die beschouwd moeten worden als een tegenbod in de zin van artikel 6:225 lid 1 BW, is geen huurovereenkomst tot stand gekomen. De stelling van Vestia, die zij onderbouwt met een verwijzing naar artikel 3 van (concept)huurovereenkomst, dat de huurovereenkomst ingaat op het moment van ingebruikname, kan niet tot een andere conclusie leiden. De kantonrechter overweegt dat voor deze stelling onvoldoende steun is in het recht, immers, nu tussen partijen geen overeenkomst tot stand gekomen is, worden partijen evengoed niet gebonden door de inhoud van de andere bepalingen uit de huurovereenkomst.

Conclusie

4.16. Uit voorgaande overwegingen volgt dat Symphony Groep niet kan worden aangemerkt als de huurder en derhalve niet kan worden veroordeeld in het door Vestia gevorderde. Het gevorderde in conventie wordt afgewezen en de gevorderde verklaring voor recht in reconventie dat tussen Vestia en Symphony Groep geen huurovereenkomst tot stand gekomen is, wordt toegewezen.

4.17. Uit voorgaande overwegingen volgt tevens dat tussen Vestia en de gebruikers van het Gezondheidscentrum een huurovereenkomst tot stand gekomen is. De door Symphony Groep gevorderde verklaring voor recht dienaangaande wordt toegewezen.

4.18. Nu de gevorderde hoofdsom (integraal) wordt afgewezen, ontbreekt een grondslag voor het beslag onder Symphony Groep. Vestia wordt veroordeeld om het beslag op te heffen.

Proceskosten

4.19. Vestia zal als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld worden in de kosten in conventie. De proceskosten aan de zijde van Symphony Groep worden begroot op een bedrag € 2.000,00 (gebaseerd op twee punten van € 1.000,00).

4.20. Vestia zal als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld worden in de kosten in de reconventionele procedure. De proceskosten aan de zijde van Symphony Groep worden begroot op een bedrag € 100,00 (gebaseerd op een half punt van € 200,00).

4.21. Voorts zal Vestia worden veroordeeld in de door Symphony Groep gevorderde nakosten, welke begroot worden op de hieronder genoemde wijze.

Vrijwaring in conventie en voorwaardelijke reconventie

4.22. Symphony Groep vordert een verklaring voor recht dat de door Scin c.s. met Symphony Groep, namens een nader te noemen meester gesloten huurovereenkomst met alle daaraan verbonden verplichtingen met de overdracht van de onroerende zaak waar de overeenkomst betrekking op heeft is overgegaan op Vestia. De kantonrechter begrijpt dit on-

derdeel van de vordering zodat Symphony Groep een verklaring voor recht wenst dat de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomsten tussen Symphony Groep en Scin c.s. in november 2010 zijn overgegaan op Vestia nadat Symphony Groep bij brief van 22 maart 2011 Vestia heeft aangewezen als nader te noemen meester.

4.23. De kantonrechter overweegt, onder verwijzing naar rechtsoverweging 4.12 van dit vonnis, dat de rechten en verplichting onder de huurovereenkomst op 26 juni 2009 op grond van artikel 7:226 BW van rechtswege zijn overgegaan op Vestia. Vanaf die datum is Symphony Groep geen partij meer bij de huurovereenkomst en is dus ook niet meer bevoegd om een derde aan te wijzen als nader te noemen meester. De gevorderde verklaring voor recht wordt derhalve afgewezen.

4.24. Uit het voorgaande volgt niet dat Scin c.s. gehouden is tot betaling van huurpenningen aan Symphony Groep, zodat de kantonrechter niet toekomt aan de beoordeling van hetgeen in voorwaardelijke reconventie gevorderd is.

4.25. Symphony Groep zal als in het ongelijk gestelde partij, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeeld worden in de kosten aan de zijde van Scin c.s. De proceskosten in de conventionele procedure worden begroot op een bedrag van € 2.000,00 (gebaseerd op twee punten van € 1.000,00), te vermeerderen met de wettelijke rente, te berekenen vanaf de veertien dagen na het in dezen te wijzen vonnis vanaf de dag der algehele voldoening.

5. De beslissing

De kantonrechter:

Hoofdzaak in conventie

- wijst de vordering af;
- veroordeelt Vestia tot betaling van de proceskosten in de hoofdzaak in conventie aan de zijde van Symphony Groep, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 2.000,00 aan salaris gemachtigde;

Hoofdzaak in (voorwaardelijke) reconventie

- verklaart voor recht dat:
- (i) tussen Vestia en Symphony Groep geen huurovereenkomst tot stand gekomen is, althans niet de huurovereenkomst die waarop Vestia zich in deze procedure beroept;
- en
- (ii) de door Symphony Groep met de gebruikers van het Gezondheidscentrum gesloten huurovereenkomsten op Vestia zijn overgegaan met alle rechten en verplichtingen;
- veroordeelt Vestia tot opheffing van de ten laste van Symphony Groep gelegde beslagen;
- veroordeelt Vestia tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Symphony Groep, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 100,00 (...).

Vrijwaring in conventie

wijst de vordering af; veroordeelt Symphony Groep tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Scin c.s., tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 2.000,00 (...); wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. R.C. Hartendorp (...).

Commentaar

Reeds sinds 1838 geniet een huurder bescherming als zijn verhuurder het gehuurde overdraagt aan een derde.²⁷ Tot 1 augustus 2003 was deze regeling (die ook wel bekend staat als 'koop breekt geen huur')²⁸ te vinden in art. 7A:1612 BW. Vanaf 1 augustus 2003 is deze beschermingsregel neergelegd in art. 7:226 BW. Kort gezegd, komt de regel erop neer dat bij overdracht van de eigendom van het gehuurde dan wel bij vestiging of overdracht van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal²⁹ de huurovereenkomst van kracht blijft; de verkrijger wordt van rechtswege verhuurder. Ondanks dat art. 7:226 BW geen zakelijk recht is, heeft het wel zakelijke werking (het werkt immers tegen een derde, de verkrijger).³⁰ Hierna staat de eigendomsoverdracht van het gehuurde en niet de vestiging of overdracht van de genoemde beperkte rechten centraal.

In de uitspraak van de Kantonrechter Utrecht van 11 juli 2012 komt (onder meer) de vraag aan de orde of de regeling van art. 7:226 BW ook werking heeft als de huurder weliswaar een huurovereenkomst heeft gesloten met de juridisch eigenaar, doch de huurder ten tijde van de overdracht van de verhuurde zaak nog niet het genot daarvan heeft. Met andere woorden: is een verkrijger van een (in dit geval) onroerende zaak gebonden aan een huurovereenkomst welke is aangegaan tussen de juridisch eigenaar en de huurder vóórdat de overdracht heeft plaatsgevonden, doch waarvan de huurder eerst ná de overdracht het genot van het gehuurde krijgt. In deze noot zal ik zowel bij deze vraag stilstaan als bij de vraag of het nog verschil maakt als de huurder het genot van het gehuurde heeft gehad en dat genot voor de eigendomsoverdracht heeft beëindigd en als de huurder voor de eigendomsoverdracht het genot van het gehuurde heeft, doch de ingangsdatum van de huurovereenkomst ligt na de eigendomsoverdracht.

Samengevat weergegeven is de casus waarover de Kantonrechter Utrecht oordeelde als volgt.³¹ Symphony Groep sloot met een drietal partijen schriftelijke huurovereenkomsten (respectievelijk op 18 november 2008, 12 december 2008 en 15 december 2008), telkens onder de opschortende voorwaarde³² dat zij de juridische eigendom daarvan verwierf.³³ Op 26 juni 2009 werd Symphony Groep juridisch eigenaar, waarna zij, op dezelfde dag, deze verhuurde onroerende zaken in eigendom overdroeg aan Stichting Vestia Groep. Stichting Vestia Groep zond Symphony Groep na de overdracht (wanneer dat was volgt niet uit de uitspraak) een concept huurovereenkomst voor verhuur van de onroerende zaak welke Symphony Groep eerder in delen had verhuurd. Symphony Groep leverde op 20 augustus 2010 haar inhoudelijke commentaar op dat concept; zij maakte bezwaar tegen de hoogte van de huurprijs, de huurperiode, de hoogte van de bankgarantie en het zorg dragen voor de te leveren diensten. Stichting Vestia Groep stemde enkel in met een verlaging van de hoogte van de bankgarantie.³⁴

In de literatuur komt de vraag of art. 7:226 BW van toepassing is op een overdracht van een verhuurde zaak, overwegend zijdelings aan de orde. Desondanks lijken twee stromingen te bestaan. De ene stroming stelt dat art. 7:226 BW enkel werking heeft indien op het moment van de overdracht de huurder het genot heeft van het gehuurde.³⁵ De andere stroming neemt een ruimere werking van art. 7:226 BW aan en betoogt dat het reeds werking heeft op het moment dat de huurovereenkomst is gesloten; het genot van het gehuurde is volgens deze stroming geen vereiste.³⁶ Ge-

let op deze twee tegenstrijdige uitgangspunten in de literatuur wekt het mijns inziens verbazing dat dit onderwerp niet meer uitvoerig aandacht heeft gekregen in de literatuur.

27. Deze regeling ziet zowel op roerende als op onroerende zaken. Zie A.R. de Jonge en E.E. de Wijkerslooth, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 368 (Toelichting ontwerp Houwing, art. 7.4.4.1, onderdeel 2).
28. Dit begrip dekt niet geheel de lading, nu art. 7:226 BW van toepassing is als het gehuurde in eigendom wordt overgedragen (enkel koop volstaat niet). Verder is deze regeling ook van toepassing als het gehuurde wordt bezwaard met zelfstandige beperkte rechten of als deze rechten worden overgedragen (zie art. 7:226 lid 1 BW).
29. Vestiging van een huurrechtafhankelijk recht van opstal voldoet derhalve niet.
30. Zie A.R. de Jonge en E.E. de Wijkerslooth, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 375 e.v. (Nota naar aanleiding van het verslag, onderdeel 5a e.v.) voor de parlementaire discussie over de vraag of art. 7:226 BW formeel diende te wijzigen in een zakelijk recht.
31. De huurders waren in deze procedure betrokken via een vrijwaring. Nu de kernvraag die in deze noot centraal staat werd beantwoord in de hoofdzaak, zal ik niet ingaan op de vrijwaringskwesie.
32. Een zorgvuldige formulering van de opschortende voorwaarde is van groot belang, met name in de onderhavige casus waarin Symphony Groep de eigendom van het gehuurde overdroeg aan Stichting Vestia Groep op dezelfde dag dat zij de juridische eigendom had verkregen. Voor de werking van art. 7:226 BW is het in dergelijke gevallen van belang dat op het moment van de eerste overdracht de huurovereenkomst tussen de overdragende partij en de huurder tot stand komt, zodat ten tijde van de tweede overdracht de vervreemder onvoorwaardelijk verhuurder is.
33. Symphony Groep sloot verder mondelinge huurovereenkomsten met een tweetal andere partijen. In de procedure kwam met betrekking tot deze overeenkomsten de vraag aan de orde of deze werkelijk gesloten waren. In deze noot zal hieraan geen aandacht worden besteed, zodat in het feitenkader hierover geen opmerking is gemaakt.
34. Reden waarom de kantonrechter oordeelde dat de huurovereenkomst tussen Stichting Vestia Groep en Symphony Groep niet tot stand was gekomen, zie r.o. 4.13 - 4.15.
35. Huydecoper 2012, (T&C Huurrecht), art. 7:226 BW, aant. 2a – noot: dit betreft de digitale versie die dateert van september 2012; de laatste papieren versie is van 2011 –; P. Abas, Asser serie *Bijzondere Overeenkomsten 5-IIA, Huur*, Deventer: Kluwer 2007, nr. 73; Rueb, *GS Huurrecht*, art. 7:226 BW, aant. 16; F.C. Borst, 'Koop breekt geen huur...', *TvHB* 2005, nr. 3, p. 76-79 (in het bijzonder p. 77, rechterkolom).
36. Zie H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Deventer: Kluwer 2011, p. 430; A.R. de Jonge en E.E. de Wijkerslooth, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 367-396; P.L. Visser, 'Werkt artikel 7:226 BW in de situatie dat het gehuurde niet in gebruik is genomen?', *TvHB* 2010, nr. 3, p. 101-104; G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2012, p. 421; A.S. Rueb, e.a., *Memo Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2012, p. 37; A.S. Rueb e.a., *Het nieuwe huurrecht per artikel verklaard*, Deventer: Kluwer 2003, p. 50.

Maar ook in de rechtspraak is het al jarenlang stil op dit gebied. Aan het begin van de 20e eeuw is een aantal uitspraken geweest door rechtbanken en heeft de Hoge Raad zich in één arrest uitgelaten over dit onderwerp.³⁷ De lagere instanties namen aan dat art. 1612 BW³⁸ uitsluitend gelding had, indien de huurder ten tijde van de overdracht het genot van de zaak had. In de casus waarover de Hoge Raad zich boog in 1929 had de huurder het gehuurde in zijn bezit vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Echter, deze had het gebruik van het gehuurde nadien gestaakt. Toen het gehuurde werd overgedragen aan een derde had de huurder derhalve niet (meer) het gehuurde feitelijk in gebruik. Vaststond dat de huurovereenkomst nog altijd van kracht was. Toen de huurder aan de nieuwe juridisch eigenaar verzocht om hem het genot van het gehuurde te verschaffen, wees deze dit verzoek af en een juridische procedure volgde. De rechtbank stelde de huurder in het ongelijk, doch het gerechtshof vernietigde de uitspraak van de rechtbank en wees de vordering van de huurder toe nu art. 1612 BW van toepassing was op deze overdracht, ondanks dat de huurder ten tijde van de ‘verkoop’ niet, immers niet meer, het feitelijk genot van het gehuurde had. En onder andere hiertegen richtte de eigenaar zijn cassatieberoep.

De Hoge Raad overwoog evenwel dat “(...) omdat uit het enkele feit dat de huurder niet meer is in het feitelijk bezit van het gehuurde, zij het met goedgevonden van den verhuurder, geenszins kan worden afgeleid, dat de huurovereenkomst is geëindigd en de daaruit ontstane verbintenissen niet meer bestaan; (...)”.

De overweging van de Hoge Raad zoekt aansluiting bij de feitelijke omstandigheid: de huurder had het feitelijk genot niet meer. Verdedigd zou daarom kunnen worden dat deze overweging enkel ziet op die casus en niet op de omstandigheid dat de huurder het gehuurde nog niet in gebruik heeft. Toch meen ik dat dit arrest ook op die omstandigheid ziet en de reden daarvoor vind ik in de conclusie van A-G Berger bij dit arrest en de noot van Meijers onder dit arrest. Zij betogen, onder verwijzing naar oudere rechtspraak van de Hoge Raad, dat de Hoge Raad wel degelijk de stelling heeft ingenomen dat het feitelijk genot niet vereist is voor de toepasselijkheid van art. 1612 en dat die uitleg toen ook al gold. Meijers stelt: “*Gelijk echter thans niet meer betwist is en ook door Nelissen verdedigd is, heeft de regel, koop breekt geen huur, in ons recht de strekking om alle eigenlijke huurverbintenissen op den koper te doen overgaan. Ook het ontwerp 1829 (art. 2606) liet de verbintenissen uit huur van onroerend goed op den koper overgaan zonder daarbij, gelijk bij roerend goed, te verlangen, dat de huurder de zaak onder zich had. Nochtans is de wettelijke regeling zeker voor verbetering vatbaar. Het blijft voor den koper een gevaar, dat het gekochte wellicht voor langen tijd verhuurd is, zonder dat hij op eenige wijze op het spoor van deze huur kan komen, terwijl desniettemin de huur gestand zal moeten doen. (...)*”

Uit dit arrest van de Hoge Raad, de conclusie van de Advocaat-Generaal en de noot van Meijers (die het risico voor de koper / verkrijger onderkende) volgt mijns inziens dat in 1929 reeds vast stond dat ‘feitelijk bezit’ van het gehuurde door een huurder ten tijde van de overdracht niet als een vereiste gold voor de toepasselijkheid van het bepaalde in art. 1612 BW. De overwegingen van de Hoge Raad in dit arrest behoeven dan ook niet met enige nuance te worden gelezen.³⁹ Relevant in dit arrest is in mijn beleving dat de

huurder *ten tijde van de overdracht* het bezit niet had en dat de Hoge Raad die omstandigheid niet in de weg vond staan voor de toepasselijkheid van (destijds) art. 1612 BW. Vele jaren later is de reikwijdte en de werking van (thans) art. 7:226 BW in de parlementaire geschiedenis van titel 7.4 BW uitvoerig aan bod gekomen. Omdat het in beginsel niet de bedoeling van de wetgever was deze werking en reikwijdte met de invoering van titel 7.4. te wijzigen ten opzichte van het op dat moment geldende art. 7A:1612 BW, werd in de Memorie van Toelichting volstaan met een verwijzing naar het voorontwerp van titel 7.4 en de daarin neergelegde technische verduidelijkingen (ook wel ‘Ontwerp Meijers’, ‘OM’ en ‘Toelichting Meijers’, ‘TM’ genoemd).⁴⁰ Het thans besproken onderwerp kwam uitvoerig aan bod en de wetgever was daarover vrij duidelijk. (Vanwege de relevantie van de betreffende passage voor deze noot, neem ik het belangrijkste deel van deze toelichting over):⁴¹ “*Tot verschil van mening heeft met betrekking tot artikel 1612 aanleiding gegeven de vraag of de verkrijger ook dan gebonden is aan een door de vervreemder vóór de eigendomsovergang gesloten huurovereenkomst, indien de aflevering van het gehuurde aan de huurder ten tijde van de vervreemding nog niet had plaatsgevonden. (...) De koper is aan de huurovereenkomst gebonden onverschillig de mate waarin hij voor het verkrijgen van gegevens omtrent deze overeenkomst van de verkoper afhankelijk was. Aan dit artikel ligt nu eenmaal de opvatting ten grondslag, dat het billijk is het belang van de huurder zwaarder te doen wegen dan dat van de koper. Daar komt dan als grond om de koper ook met het risico van onjuiste en onvolledige gegevens te belasten bij, dat het te dezen gaat om door de verkoper-verhuurder jegens de koper en niet jegens de huurder gepleegd bedrog. Die overwegingen hebben geen mindere kracht voor het geval dat op het tijdstip van de koopovereenkomst wel reeds de huurovereenkomst was tot stand gekomen, doch de terbeschikkingstel-*

37. Zie Rb. Amsterdam 18 juli 1917, *NJ* 1918, p. 557; Rb. Amsterdam, 10 mei 1921, *NJ* 1922, p. 730; Rb. Amsterdam 3 januari 1928, *NJ* 1928, p. 1309; Rb. Amsterdam 11 mei 1928, *NJ* 1928, p. 725; HR 22 januari 1929, *NJ* 1929, p. 1339.

38. De voorganger van art. 7A:1612 BW en het huidige art. 7:226 BW.

39. De Hoge Raad heeft zich reeds in 1869 uitgesproken tegen een ‘enge’ uitleg van art. 7A:1612, zie de conclusie van A-G Berger bij het arrest HR 22 januari 1929, *NJ* 1929, p. 1339.

40. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 35, onder 1: “*Het artikel regelt de materie van het huidige art. 7A:1612 en volgt in hoofdzaak de versie van het daarin neergelegde beginsel <<koop breekt geen huur >> die is uitgewerkt in art. 7.4.4.1 OM. De vele technische verduidelijkingen die deze versie ten opzichte van art. 1612 brengt zullen hieronder niet afzonderlijk worden toegelicht. Daarvoor moge worden verwezen naar de bijgevoegde TM, p. 939-943.*” Het ontwerp van destijds is geformuleerd door mr. Ph.A.N. Houwing en is gepubliceerd in 1972, onder redactie van mr. F.J. de Jong, zie *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 1.

41. Zie A.R. de Jonge en E.E. de Wijkerslooth, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 368 (Toelichting ontwerp Houwing, art. 7.4.4.1, delen van onderdelen 6/7).

ling van het gehuurde aan de huurder nog niet had plaatsgevonden. (...) Bij gebreke van deze aflevering aan de huurder ontbrak in dit geval voor de koper de waarschuwing dat het verkochte wellicht verhuurd is, die gelegen kan zijn in de omstandigheid dat het gekochte bij die huurder in gebruik is. Maar dat is dan ook het enige waarin het onderhavige geval zich onderscheidt van het normale onder artikel 1612 vallende geval dat huur en aflevering aan de huurder vóór de verkoop zijn geschied. Dat de koper in het onderhavige geval in sterkere mate van door zijn verkoper verstrekte inlichtingen afhankelijk is, vormt geen reden het risico van onjuiste inlichtingen op de huurder over te brengen of het belang van de koper hier zwaarder te doen wegen dan dat van de huurder. Het ontwerp maakt daarom geen uitzondering voor dit geval en handhaaft daarmee het door H.R. 22 februari 1929,⁴² N.J. 1929, p.1339 (noot E.M.M.). W. 11988, met betrekking tot artikel 1612 ingenomen standpunt (...) dat ook beschermd wordt de huurder die ten tijde van de verkoop of de eigendomsovergang het gehuurde (nog) niet onder zich heeft (...). Dezelfde overwegingen hebben er toe geleid in het ontwerp geen uitzondering te maken ten aanzien van ná de verkoop doch vóór de eigendomsoverdracht door de vervreemder nog gesloten huurovereenkomsten (...) Artikel 1612 houdt in dat door verkoop een 'tevoren' aangegane huur niet verbroken wordt. Volgens H.R. 4 juni 1880, W 4520, valt onder 'tevoren' ook vóór de levering'."

In de parlementaire behandeling is naar aanleiding van deze toelichting geen discussie geweest over de vraag of het vereiste van feitelijk bezit ten tijde van de overdracht geldt voor de toepasselijkheid van art. 7:226 BW. Wel is de vraag gerezen of de verkrijger een beroep op art. 3:36 BW toekomt als deze niet bekend was en ook niet bekend hoorde te zijn met het feit dat de zaak verhuurd was als de huurder jegens de verkrijger de schijn heeft gewekt dat de zaak niet verhuurd was.⁴³ Het antwoord luidde als volgt: "(...) dat zich inderdaad het geval kan voordoen dat de huurder zich jegens de koper niet op de huurovereenkomst kan beroepen, omdat de koper op grond van een verklaring of gedraging van de huurder heeft aangenomen dat er geen huurovereenkomst bestond en in redelijk vertrouwen op de juistheid van die veronderstelling heeft gehandeld. Het enkele feit dat nog geen aflevering aan de huurder heeft plaats gevonden, kan moeijlijk worden gezien als een gedraging in de hier bedoelde zin. Maar anders kan het worden wanneer de koper en de huurder over de voorgenomen koop contact hebben gehad en de huurder bij die gelegenheid de indruk heeft gewekt dat geen huurovereenkomst bestond of dat deze was geëindigd of voor het tijdstip van overdracht zou eindigen. Ook zal de koper de huurder kunnen houden aan diens mededeling omtrent de inhoud van de huurovereenkomst."⁴⁴

Het antwoord wekt mijns inziens geen verbazing. Interessant is wel dat de wetgever er opnieuw op wijst dat het ontbreken van het feitelijk genot ten tijde van de overdracht niet in de weg staat aan toepasselijkheid van art. 7:226 BW; dit is immers, aldus de wetgever, geen omstandigheid op grond waarvan de verkrijger met succes een beroep kan doen op het bepaalde in art. 3:36 BW.

Dit gezegd hebbende kan mijns inziens niet anders worden geconcludeerd dan dat art. 7:226 BW, voor de vraag over de toepasselijkheid ervan, een ruime werking heeft. Dit volgt niet enkel uit de rechtspraak en de parlementaire geschiedenis, doch ook – niet onbelangrijk – uit het feit dat de huidige redactie van art. 7:226 BW niet bepaalt dat de huurder

vóór de overdracht het feitelijk genot moet hebben. Ik meen dan ook dat een huurder ook een beroep toekomt op dit artikel als de huurovereenkomst is gesloten met de juridisch eigenaar (de vervreemder) vóór de overdracht van het gehuurde en hij:

- op het moment van de overdracht nog niet het feitelijke genot heeft van het gehuurde;
- voor de overdracht het feitelijke genot van het gehuurde heeft gehad en dit heeft gestaakt, mits hij voor de overdracht niet het vertrouwen heeft gewekt dat de huurovereenkomst nimmer heeft bestaan of is geëindigd;
- voor de overdracht het feitelijk genot krijgt van het gehuurde, maar de huurovereenkomst eerst in werking treedt na de overdracht; het moment van inwerkingtreding is namelijk evident nimmer als vereiste gesteld.

Vanuit de beschermingsgedachte van art. 7:226 BW is dit mijns inziens ook niet een wonderlijke conclusie. Feit blijft wel dat enkele (en niet de minste) auteurs een andere mening (lijken te) zijn toegedaan, ondanks het in mijn ogen duidelijke standpunt van de Hoge Raad, de wetgever en de wet. Zo stelt Huydecoper in de laatste druk van Tekst & Commentaar Huurrecht: "Zoals ook onder de gelding van art. 7A:1612 het geval was, gaan de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst over op degene die door levering of vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik rechthebbende met betrekking tot het gehuurde is geworden; en wel op het ogenblik waarop de betreffende rechten goederenrechtelijk worden overgedragen of gevestigd. (Zogenaamde 'economische eigendomsoverdracht' brengt daarom niet het in art. 7:226 geregelde effect teweeg, HR 5 maart 2004, NJ 2004, 316 (Vagobel/Geldnet).) De regel geldt, met het oog hierop, dan ook niet voor huurovereenkomsten die vóór een goederenrechtelijke overgang/vestiging van rechten zijn aangegaan, maar die pas daarna ingaan (dat wil zeggen: waarbij het gehuurde op het ogenblik van de goederenrechtelijke rechtshandeling nog niet aan de huurder ter beschikking is gesteld). De huurder wordt in dat geval dus niet door art. 7:226 beschermd."⁴⁵ Ook Abas en Rueb⁴⁶ nemen een dergelijk standpunt in. On-

42. Bedoeld zal zijn 'januari'.

43. Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 5, p. 15 (Verslag van de vaste commissie voor justitie).

44. Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 27, onder 1 (Nota naar aanleiding van het verslag).

45. Huydecoper 2012, (T&C Huurrecht), art. 7:226 BW, aant. 2a: Daarbij merk ik op dat Huydecoper in de eerste druk van deze uitgave een tegenovergesteld standpunt innam: "De regel geldt, met het oog hierop, ook voor huurovereenkomsten die vóór een goederenrechtelijke overgang / vestiging van rechten zijn aangegaan, maar die pas daarna ingaan (dat wil zeggen: waarbij het gehuurde op het ogenblik van de goederenrechtelijke rechtshandeling nog niet aan de huurder ter beschikking is gesteld.)."

46. Rueb neemt overigens uitsluitend in zijn bijdrage in GS Huurrecht (art. 7:226 BW, aant. 16) het standpunt in dat als het feitelijk genot van het gehuurde aanvangt na de overdracht van het gehuurde, de huurder geen beroep toekomt op de bescherming van art. 7:226 BW. In *Memo Huurrecht* (A.S. Rueb, e.a., Deventer: Kluwer 2012, p. 37) en in *Het nieuwe huurrecht per artikel verklaard* (A.S. Rueb e.a., Deventer: Kluwer 2003, p. 50) daarentegen wordt het standpunt verdedigd dat ook als het feitelijk genot eerst aanvangt na de overdracht art. 7:226 BW van toepassing is.

der verwijzing naar de eerder gegeven argumenten, zal het niet verbazen dat ik het standpunt van deze auteurs niet deel. De Kantonrechter Utrecht is bij het schrijven van dit vonnis er goed voor gaan zitten en dat is te prijzen. Hij heeft een onderwerp bij de hoorns gevat dat in de literatuur twee stromingen kent; zonder goed onderzoek is de vraag over de toepasselijkheid van art. 7:226 BW niet eenvoudig te beantwoorden. Het verheugt mij dat de kantonrechter op deze wijze vonnis heeft gewezen. Het vonnis is goed gemotiveerd en de Kantonrechter Utrecht heeft naar mijn overtuiging een juist oordeel geveld. Ten overvloede overweegt de Kantonrechter Utrecht in r.o. 4.9 overigens nog dat Stichting Vestia ermee bekend was dat huurovereenkomsten waren gesloten met Scin c.s. Stichting Vestia is terecht aangemerkt als verhuurder vanaf 26 september 2009.

Ondanks het voorgaande is het wel aan te bevelen contractueel voorbereidende maatregelen te treffen, teneinde te voorkomen dat discussies over art. 7:226 BW en de reikwijdte daarvan ontstaan rondom een overdracht van het gehuurde. Enerzijds teneinde discussie te voorkomen over de vraag of art. 7:226 BW wel werkt en anderzijds teneinde te bewerkstelligen, zo gewenst, dat alle bepalingen uit de huurovereenkomst mee over gaan op de verkrijger met een overdracht. Art. 7:226 lid 3 BW bepaalt namelijk dat de verkrijger slechts wordt gebonden door die bedingen van de huurovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. Niet alle bepalingen gaan derhalve van rechtswege mee over op een verkrijger met een overdracht. Het is daarom te adviseren in de huurovereenkomst een contractuele bepaling op te nemen die bepaalt dat de huurder ex art. 6:156 BW bij voorbaat zijn toestemming verleent aan de overdracht van de huurovereenkomst ex art. 6:159 BW aan de koper van de verhuurde onroerende zaak en dat de koper ermee instemt dat alle bepalingen uit de huurovereenkomst onverkort mee over gaan op deze verkrijger. Met de verkrijger dient eveneens duidelijk te worden overeengekomen dat alle – bij voorkeur gespecificeerde – huurovereenkomsten, en alle daarin neergelegde condities, waarmee de over te dragen zaak is bezwaard, over gaan op de verkrijger.

I.C.K. Mol⁴⁷

47. Ivette Mol is werkzaam als advocaat bij VMBS Advocaten BV te Eindhoven.