

Artikel

Huurovereenkomsten in de vereffening van de nalatenschap

Mr. A.M. Steegmans en mr. C. Hokken*

1 Inleiding

86 De vereffenaar komt tijdens de vereffening van een nalatenschap verschillende vermogensrechtelijke vraagstukken tegen. Zo kan ook het huurrecht om de hoek komen kijken. Het is makkelijk voor te stellen dat de vereffenaar te maken krijgt met een erflater die tijdens zijn leven een huurovereenkomst is aangegaan.

Als de erflater de huurder was in de overeenkomst, dan zal in veel gevallen de huurovereenkomst, met enige spoed, door de vereffenaar worden opgezegd waarna kan worden vastgesteld welke vordering de verhuurder mogelijk op de nalatenschap heeft. Ook is het mogelijk dat onroerend goed uit de nalatenschap verhuurd is en dat de erflater dus verhuurder was. Het zal dan van de omstandigheden van het geval afhangen of het verstandig is om de huur op te zeggen, en zo ja, in hoeverre en op welke wijze dat mogelijk is. In dit artikel wordt een overzicht gegeven van enkele aspecten rondom huur en verhuur waar de vereffenaar mee te maken kan krijgen. Voor het schrijven van dit artikel is een kort jurisprudentie-onderzoek uitgevoerd.¹ Er is gekeken naar rechtszaken rondom huurovereenkomsten waarbij de vereffenaar dan wel de executeur betrokken was.

* Mw. mr. A.M. Steegmans is wetenschappelijk medewerker bij Advocaten Familie- en Erfrecht te Eindhoven en docent bij de Universiteit van Tilburg. Mw. mr. C. Hokken is advocaat bij Advocaten Familie- en Erfrecht te Eindhoven.

1. Er is op rechtspraak.nl gezocht in uitspraken van 1 januari 2003 tot en met 1 juni 2021. Als zoektermen zijn huur + vereffenaar, huur + executeur en huur + nalatenschap gebruikt.

2 Enkele algemene opmerkingen over huur

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bevat regelingen voor huur. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huur van woonruimte en bedrijfsruimte. In artikel 7:229 BW worden de gevolgen van het overlijden van de huurder en verhuurder bepaald. Uit lid 1 van dit artikel blijkt dat het overlijden van de huurder of verhuurder de huur niet doet eindigen. Voor woonruimte is deze bepaling van dwingend recht. Voor bedrijfsruimte kan hier van worden afgeweken, maar enkel met goedkeuring van de kantonrechter. Dat de huur niet komt te eindigen door de dood van de huurder of verhuurder, betekent overigens niet dat de huur onverkort blijft doorlopen. Dit wordt in het hierna volgende nader toegelicht. De omvang van dit artikel laat niet toe om alle aspecten van huur te bespreken. Zo is de mogelijkheid van onderhuur buiten beschouwing gelaten.

3 De erflater huurde onroerend goed

In deze paragraaf wordt gekeken naar de situatie dat de erflater huurder was. De Richtlijnen vereffening nalatenschappen² geven bij het onderdeel 'E. Boedelbeschrijving' aan dat de woningbouwvereniging dan wel de verhuurder van een huurwoning veel voorkomende schuldeisers zijn in een nalatenschap. Dat de erflater

2. De Richtlijnen vereffening nalatenschappen zijn te vinden via www.rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/richtlijnen-vereffening-nalatenschappen.pdf.

huurder was, zal in veel gevallen snel uit zijn administratie blijken. Vervolgens wordt in de Richtlijnen onder ‘F. Lichte vereffening’ ten aanzien van een huurovereenkomst nog gemeld dat de erfgenamen als vereffenaars de plicht hebben om schulden niet te ver op te laten lopen en dat tot hun beheerbevoegdheden als vereffenaar behoort dat zij de huurovereenkomst zo spoedig mogelijk opzeggen. Voor een professioneel vereffenaar, die eveneens moet handelen als goed vereffenaar, geldt uiteraard hetzelfde.

3.1 Bedrijfsruimte

Voor de huur van bedrijfsruimte geldt dat bij overlijden van de verhuurder de vereffenaar als vertegenwoordiger van de erfgenamen de mogelijkheid heeft om de huur binnen zes maanden na het overlijden van erflater op te zeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden (art. 7:302 jo. art. 7:229 lid 2 BW). Deze bevoegdheid bestaat alleen op het moment dat in de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de erflater is overeengekomen dat er geen bevoegdheid voor de huurder bestaat om de bedrijfsruimte aan een ander in gebruik te geven (art. 7:229 lid 2 jo. art. 7:221 BW).

3.2 Woonruimte

In de situatie dat er geen sprake is van een medehuurder, geldt voor de huur van woonruimte de hoofdregel dat de huur van rechtswege eindigt aan het eind van de tweede maand na het overlijden van erflater. Er bestaat echter de mogelijkheid om de huur op te zeggen tegen het eind van de eerste maand na het overlijden (art. 7:268 lid 6 BW). Van deze bepaling mag niet ten nadele van de erfgenamen van de huurder worden afgevoerd (art. 7:268 lid 7 BW). Het is mogelijk dat in de huurovereenkomst is bepaald dat de huur niet van rechtswege eindigt na verloop van twee maanden nadat de erflater is overleden. In dat geval is het voor de vereffenaar van belang om met enige spoed tot opzegging van de huurovereenkomst over te gaan en ervoor te zorgen dat de woning voor het einde van de overeenkomst is ontruimd.

Is er sprake van een medehuurder, dan zet deze na het overlijden van erflater de huur voort op grond van artikel 7:268 BW. De medehuurder heeft dan overigens wel de mogelijkheid om binnen zes maanden na het overlijden de huur alsnog op te zeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging. Wie kunnen er medehuurder zijn? Op grond van artikel 7:266 BW zijn echtgenoten en geregistreerd partners van rechtswege medehuurder. Medehuurderschap kan daarnaast ontstaan doordat de huurder en de medehuurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren (art. 7:267 BW).

Indien bij het overlijden van de huurder niet vaststaat dat iemand medehuurder is, dan kan de gepretendeerde medehuurder op grond van artikel 7:268 lid 2 BW, indien hij een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd met de huurder, de huur voortzetten voor de duur van zes maanden na het overlijden van de

huurder en binnen die termijn een vordering bij de rechter instellen om de huur ook daarna te mogen voortzetten. Na deze termijn van zes maanden vervalt de mogelijkheid voor de gepretendeerde medehuurder om op grond van medehuur de huur voort te zetten.³

3.3 Jurisprudentie rondom hurende erflaters en de rol van vereffenaars

Dat de vereffenaar moet handelen als een goed vereffenaar bij het beheren en vereffenen van de nalatenschap is een gegeven dat uit artikel 4:211 lid 1 BW blijkt. Uit deze taakomschrijving is af te leiden dat de vereffenaar schulden niet onnodig moet laten oplopen. Was de erflater huurder ten tijde van zijn overlijden, dan zal de vereffenaar moeten bekijken hoe snel hij de huur zelfstandig actief kan opzeggen.⁴ In de uitspraak van de rechtbank Zwolle-Lelystad van 13 december 2004⁵ vormde een nog niet opgezegde huurovereenkomst een belemmering voor de kantonrechter om de opheffing van de vereffeningverplichting uit te spreken. De kantonrechter geeft aan dat hij de beslissing tot opheffing van de vereffeningverplichting in elk geval aanhoudt, totdat aangetoond kan worden dat de huurovereenkomst, die erflater als huurder was aangegaan, is opgezegd.⁶ Daarnaast wijst de kantonrechter de (niet-professionele) vereffenaars op artikel 4:184 lid 2 onder d BW waarin de mogelijkheid is opgenomen dat een vereffenaar uit zijn eigen vermogen een schuld van de nalatenschap dient te voldoen op het moment dat de vereffenaar ernstig en verwijtbaar tekortschiet bij zijn taak als vereffenaar. De kantonrechter impliceert hiermee dat het niet tijdig opzeggen van de huurovereenkomst van de erflater die tijdens zijn leven huurder was, tot aansprakelijkheid van de vereffenaar kan leiden.

In de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 21 november 2018⁷ oordeelde de rechtbank echter dat een niet-professioneel executeur niet persoonlijk aansprakelijk was voor geleden schade vanwege het enkele feit dat hij de huur langer dan noodzakelijk heeft laten doorlopen.⁸ Het zal uiteindelijk van de omstandigheden van het geval afhangen in hoeverre een vereffenaar in zijn taakuitoefening tekortschiet op het moment dat hij een huurovereenkomst onnodig lang laat doorlopen.

Naast de verschuldigde huurtermijnen kunnen er nog andere bijkomende kosten spelen bij een huurovereenkomst. Een gevolg van het beëindigen van een huur-

3. Zie voor een voorbeeld waarbij de gepretendeerde medehuurder te laat was met het instellen van zijn vordering Rb. Rotterdam 28 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7710.

4. Op het moment dat het een huurovereenkomst met betrekking tot een woning betreft en de huur automatisch twee maanden na het overlijden van erflater eindigt, is een actieve eerdere opzegging door de vereffenaar wellicht niet nodig.

5. Rb. Zwolle-Lelystad 13 december 2004, ECLI:NL:RBZLY:2004:AR8207.

6. De kantonrechter gaf nog aan dat het argument dat nog niet duidelijk is wat er met de inboedel moet gebeuren, geen reden is om in deze nalatenschap de opzegging van de huur uit te stellen.

7. Rb. Den Haag 21 november 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:13857.

8. Hierbij speelden de specifieke omstandigheden van het geval wel een grote rol. Zie Rb. Den Haag 21 november 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:13857, r.o. 4.9-4.11.

overeenkomst kan zijn dat er extra bedragen verschuldigd zijn voor bijvoorbeeld servicekosten en boetes. De vereffenaar moet in dat geval nagaan in hoeverre hij de totale vordering van de verhuurder kan erkennen, dan wel moet betwisten. Soms kan dit aanleiding geven tot het verkrijgen van een aanwijzing door de kantonrechter. Dit was het geval in de uitspraak van rechtbank Midden-Nederland van 8 december 2015.⁹ Erflater had onroerend goed gehuurd van een bv waarvan zijn dochter bestuurder was. De bv stelde na het overlijden van erflater een vordering op de nalatenschap te hebben van bijna € 80.000 naar aanleiding van de huurovereenkomst. De bv en de vereffenaar hebben ten aanzien van deze vordering een schikking getroffen waarin onder andere de vordering van de bv op de nalatenschap wordt begroot op € 23.000. De schikking wordt getroffen onder de opschortende voorwaarde dat de kantonrechter toestemming voor deze schikking verleent. De kantonrechter overweegt dat het in het belang van de vereffening is dat komt vast te staan hoe hoog deze substantiële vordering op de nalatenschap is. Daarnaast is het volgens de kantonrechter van belang dat er ook over andere aspecten rondom de vordering afspraken zijn gemaakt. Daarmee is er volgens de kantonrechter een gegronde reden om een aanwijzing te geven. De aanwijzing houdt in dat de kantonrechter de vereffenaar toestemming geeft om de schikkingsovereenkomst aan te gaan.

4 De erflater verhuurde onroerend goed

Ook voor de situatie dat de erflater verhuurder was, geldt dat de huur niet eindigt door het overlijden van erflater (art. 7:229 lid 1 BW). Dat hoeft niet problematisch te zijn, omdat de huuropbrengsten mogelijk gewenste inkomsten voor de nalatenschap opleveren. Ook kan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, verhuurd onroerend goed bij verkoop meer opleveren dan hetzelfde onroerend goed dat leegstaat. Bij commercieel vastgoed zal dit regelmatig het geval zijn.

Toch zijn er ook genoeg situaties denkbaar waarbij het wenselijk is dat de vereffenaar de huurovereenkomst beëindigt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er tegen onzakelijke voorwaarden wordt verhuurd of bij onroerend goed dat voor bewoning bestemd is en in verhuurde staat bij verkoop meer opbrengt dan in verhuurde staat. De vereffenaar moet bekijken in hoeverre het wenselijk is om de huurovereenkomst op te zeggen. Als dat het geval is, is een volgende vraag of het daadwerkelijk mogelijk is om tot opzegging over te gaan.

4.1 Woonruimte en bedrijfsruimte

Bij verhuur van woonruimte kan de huurbescherming van artikel 7:271-7:274 BW een belemmering vormen om de huur op te zeggen. Hetzelfde geldt, zij het in iets

mindere mate, voor de verhuur van bedrijfsruimte (art. 7:292-7:296 BW). Voor zowel woonruimte als bedrijfsruimte geldt dat er geen opzegging nodig is als de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden wordt beëindigd (art. 7:271 lid 8 en 7:293 lid 3 BW).

4.2 Jurisprudentie rondom verhuurende erfslaters en de rol van vereffenaars

In de situatie dat (schoon)familie als huurder betrokken is bij de huurovereenkomst, kan een mogelijke opzegging gevoelig liggen. Een goede voorbereiding en aandacht besteden aan ieders positie is in dat geval essentieel voor de vereffenaar. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 3 juli 2015.¹⁰ De erflater was eigenaar van een woonark. Ten behoeve van de afwikkeling van de nalatenschap was het wenselijk dat de woonark in onbewoonde staat zou worden verkocht. De vermoedelijke verkoopopbrengst zou tussen de € 500.000 en € 600.000 liggen. In de woonark woonde de zoon van erflater. Hij was op zich wel bereid om de woonark te verlaten en hij had ook andere woonruimte gevonden. Het probleem was alleen dat hij geen middelen had om deze woonruimte te betalen. Volgens de vereffenaar waren er twee denkbare opties. De eerste optie was een procedure te starten tegen de zoon met als bedoeling dat hij de woonark zou verlaten. De andere optie was om de zoon vanuit de nalatenschap geld te lenen, waarmee hij een jaar lang de huur van zijn nieuwe woonruimte kon voldoen. De kantonrechter geeft op basis van deze informatie aan dat er gegronde reden bestaat om een aanwijzing te geven. Het is in het belang van de vereffening dat de woonark zo snel mogelijk wordt verkocht in onbewoonde staat. Een procedure tegen de zoon voeren kost veel tijd en bovendien is de uitkomst onzeker. Het bedrag dat de nalatenschap zou uitlenen aan de zoon (€ 8.400), zou mogelijk verrekend kunnen worden met de legitieme portie van de zoon. Mede vanwege het feit dat het uit te lenen bedrag gering is ten opzichte van de verwachte opbrengst van de woonark, ziet de kantonrechter aanleiding om de aanwijzing te geven aan de vereffenaar dat hij het bedrag van € 8.400 uit de nalatenschap aan de zoon moet uitlenen.

Er is niet altijd sprake van familie die bereid is om mee te werken aan de beëindiging van het huurcontract. In een recente uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 13 april 2021¹¹ gaat het om een ex-schoondochter van erflaatster die het huis van erflaatster is gaan bewonen, nadat erflaatster was opgenomen in een verpleegtehuis. Na het overlijden van erflaatster willen de erfgenamen die tevens vereffenaar zijn, dat de vrouw de woning verlaat. De bank, die een hypotheek op de woning heeft, dreigt met executieverkoop als de openstaande lening niet snel wordt voldaan, omdat de woning zonder toestemming van de bank is verhuurd. De vereffenaars stellen dat de nalatenschap schade lijdt bij een eventuele executieverkoop. Zij willen dat de

9. Rb. Midden-Nederland 8 december 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:9086.

10. Rb. Midden-Nederland 3 juli 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:5498.

11. Hof Arnhem-Leeuwarden 13 april 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:3624.

vrouw de woning verlaat, zodat de woning onderhands en vrij van huur kan worden verkocht. Dit zal vermoedelijk een hogere verkoopopbrengst opleveren. De vrouw wil de woning echter niet verlaten en beroept zich op een huurovereenkomst die zij met erflaatster is aangegaan.

In kort geding vorderen de vereffenaars onder andere ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het pand. De rechter geeft aan dat er in kort geding niet kan worden besloten tot ontbinding of opzegging van de huurovereenkomst. In hoger beroep wordt gevorderd te bepalen dat de huurovereenkomst rechtsgeeldig is opgezegd of ontbonden. Ook deze vorderingen worden afgewezen. In kort geding kan geen verklaring voor recht worden gegeven met een dergelijke strekking. Daarbij geeft het gerechtshof ten overvloede aan dat een opzegging bij huur van woonruimte dient te voldoen aan bijzondere wettelijke vereisten en dat bovendien enkel in een reguliere procedure tot ontbinding van een overeenkomst waarin woonruimte wordt verhuurd, kan worden overgaan (art. 7:231 BW).¹² Ook zijn er volgens de rechter geen redenen op basis waarvan hij kan besluiten tot ontruiming van de woning.¹³

Een interessante vraag die nog kan worden gesteld is in hoeverre het binnen de beheertaak van een vereffenaar valt om onroerend goed opnieuw te gaan verhuren als de huurovereenkomst na overlijden van erflater is geëindigd. Het gerechtshof Arnhem - Leeuwarden heeft zich hierover uitgesproken in een zaak waarbij deze vraag voor een executeur aan de orde kwam.¹⁴ Voor de vereffenaar geldt in dit geval hetzelfde als voor de executeur is bepaald. In de nalatenschap van erflater zat onroerend goed dat op het moment van overlijden van erflater niet meer werd verpacht. Ook was er sprake van onroerend goed dat ten tijde van het overlijden van erflater nog werd verhuurd, maar waarvan de huurovereenkomst enige tijd na zijn overlijden is geëindigd. In beide gevallen bepaalde het gerechtshof dat de executeur het onroerend goed op grond van zijn functie moest gaan beheren. Voor het onroerend goed dat ten tijde van het overlijden niet meer werd verpacht, was het gerechtshof van mening dat de executeur dat niet opnieuw mocht gaan verpachten. In dat geval zou er sprake zijn van beschikken, zonder dat dat noodzakelijk was om de schulden van de nalatenschap te voldoen. Het verpachten viel daarmee buiten de taakomschrijving van de executeur.

Voor de woning die ten tijde van het overlijden van erflater nog werd verhuurd en waarvan de huur na het overlijden van erflater eindigde, komt het gerechtshof tot een andere conclusie. Ten aanzien van de woning

kan het opnieuw verhuren als een beheersdaad van de executeur worden gezien.

5 Tot slot

Bovenstaande uitspraken laten zien dat een vereffenaar voortvarend te werk moet gaan op het moment dat erflater onroerend goed huurde tijdens zijn leven. In veel gevallen zal hij actief en spoedig tot opzegging van de overeenkomst moeten overgaan. Was de erflater verhuurder, dan kunnen de opbrengsten die uit het verhuurde onroerend goed komen, wellicht gunstig zijn voor de afwikkeling van de nalatenschap. Het opzeggen van een huurovereenkomst zal, als de huurder niet zomaar met wederzijds goedvinden tot beëindiging wil overgaan, meer voeten in de aarde hebben. De vereffenaar zal zich bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst na het overlijden van de verhurende erflater bovendien moeten afvragen of dit binnen zijn beheertaak valt. Zoals de hiervoor besproken uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 3 juli 2015 laat zien, helpt een andersoortige, creatieve oplossing de vereffenaar in sommige gevallen om het gewenste resultaat te bereiken.

12. In kort geding kan geen constitutieve beslissing worden genomen en ontbinding is constitutief.

13. Dat ontbinding van de huurovereenkomst niet eenvoudig is, blijkt ook uit Rb. Rotterdam van 19 mei 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:4398, waarin de executeur een vergeefse poging doet om een huurovereenkomst die de erflater als verhuurder is aangegaan te ontbinden.

14. Hof Arnhem-Leeuwarden 28 april 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:3375.