

Retentierecht van de huurder op de gehuurde onroerende zaak

MR. M.H.L. VAN DIJKMAN EN MR. A. BONDER

Het retentierecht is een van de meest verstrekkende rechtsmiddelen die een schuldeiser kan inroepen wanneer zijn schuldenaar zijn verplichtingen jegens de eerste niet nakomt. Het middel kan ook worden gebruikt door een huurder die meent dat hij een vordering heeft op zijn verhuurder. Hij kan dan de gehuurde zaak na afloop van de huurovereenkomst nog onder zich houden totdat zijn vordering is betaald.

In de huurrechtpraktijk wordt tot nog toe weinig gebruikgemaakt van het retentierecht. In deze bijdrage zullen wij nader ingaan op de voorwaarden waaronder een huurder een retentierecht kan inroepen en de mogelijkheden die het retentierecht kan bieden.

Teruggaveplicht huurder bij het einde van de huur

Bij het einde van de huur is de huurder verplicht het gehuurde weer ter beschikking te stellen van de verhuurder, zo bepaalt artikel 7:224 BW. Indien een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt bij aanvang van de huur, moet de huurder het gehuurde in dezelfde staat opleveren zoals deze bij het ingaan van de huur is aanvaard. Alleen toevoegingen of veranderingen die de huurder met toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, mag hij in het gehuurde achterlaten. Daarnaast behoeft de huurder zaken die door ouderdom teniet zijn gegaan of beschadigd niet te herstellen. Indien geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, wordt de huurder geacht – behoudens tegenbewijs – het gehuurde te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt aan het einde van de huur en mag de huurder het gehuurde in die staat opleveren.

Een huurder die meent dat hij een vordering heeft op zijn verhuurder kan de gehuurde onroerende zaak nog onder zich houden en besluiten het gehuurde aan het einde van de huur niet terug te geven en aldus niet op te leveren aan de verhuurder. Hij schort dan als het ware zijn verplichting tot teruggave op totdat zijn vordering is voldaan. De huurder beroept zich dan op zijn retentierecht als bedoeld in artikel 3:290 BW.

Retentierecht

Het retentierecht is de bevoegdheid die in de bij wet aangegeven gevallen aan een schuldeiser, in dit geval de huurder, toekomt om de nakoming van een verplichting tot afgifte van een zaak aan zijn schuldenaar, in dit geval de verhuurder, op te schorten totdat de vordering wordt voldaan.¹

Het retentierecht bestaat alleen in de bij wet aangegeven gevallen, zo volgt uit artikel 3:290 BW. Dat wil zeggen dat een schuldeiser de bevoegdheid toekomt om zijn teruggaveplicht op te schorten wanneer een bijzondere wetsbepaling deze bevoegdheid speciaal toekent. Daarbij kan men denken aan de bezitter te goeder trouw, een koper en een vervoerder.² Voor een huurder is in de wet geen regeling getroffen. Uit de parlementaire geschiedenis vloeit echter voort dat in de gevallen waarin geen bijzondere wetsbepaling geldt, gekeken moet worden naar de algemene regeling van opschortingsrechten om te bezien of een schuldeiser een bevoegdheid tot terughouding toekomt.³

Een schuldenaar die een opeisbare vordering heeft op zijn schuldeiser, is op grond van het bepaalde in artikel 6:52 BW bevoegd de nakoming van zijn verbintenis op te schorten tot voldoening van zijn vordering plaatsvindt, indien tussen de vordering en het retentierecht voldoende samenhang bestaat om deze opschorting te rechtvaardigen.

Het belangrijkste verschil met een algemeen opschortingsrecht als bedoeld in artikel 6:52 BW is dat een retentierecht altijd op een zaak rust. Zaken kunnen zowel onroerend als

1 Zie artikel 3:290 BW.

2 Zie respectievelijk artikel 3:120 lid 3 BW, artikel 7:29 BW en artikel 8:30 BW.

3 Parlementaire Geschiedenis Boek 3, p. 881.

roerend zijn. Ook op onroerende zaken is het uitoefenen van een retentierecht mogelijk.

In 1991 heeft de Hoge Raad het retentierecht van de aannemer op onroerende zaken gehonoreerd.⁴

In zijn arrest van 4 april 1997⁵ oordeelde de Hoge Raad over een beroep van een huurder op zijn retentierecht. In deze zaak ging het om het volgende. Huurder huurde met ingang van 1 augustus 1983 van verhuurder een kantoorruimte tegen een huurprijs van € 500 per maand. Begin februari 1988 is in het gehuurde ernstige wateroverlast ontstaan, waardoor er schade is ontstaan aan de in het kantoor aanwezige inboedel, stoffering en decoratie. Omdat de huurder vanaf 1 april 1988 geen huur meer betaalde, maakte de verhuurder begin februari 1990 een procedure aanhangig waarin hij ontbinding van de huurovereenkomst en betaling van de achterstallige huur vorderde. In reconventie vorderde de huurder ontbinding van de huurovereenkomst per 1 februari 1988. Daarnaast vorderde de huurder vergoeding van de door de wateroverlast geleden schade. De huurder stelde zich voorts op het standpunt dat hij het gehuurde niet behoefde te verlaten tot het moment waarop de verhuurder zijn vordering zou hebben voldaan en daarom had hij het gehuurde ook na 1 februari 1988 in gebruik gehouden. De Hoge Raad overwoog daarover:

Pilgram (huurder red.) heeft (...) onder meer aangevoerd, samengevat weergegeven, dat hij hoopte dat hij door het gehuurde niet vrij te geven een bevredigende regeling van de door hem als gevolg van de wateroverlast geleden schade zou kunnen bewerkstelligen. Dit betoog kan bezwaarlijk anders worden opgevat dan dat Pilgram zijn verplichting tot afgifte van de gehuurde zaak door haar te ont-ruimen opschortte totdat de vorderingen zouden zijn geregeld die Pilgram op Vastgoed (verhuurder, red.) stelde te hebben en die hij baseerde op de huurovereenkomst. Aldus beantwoordt het door Pilgram ingeroepen opschortingsrecht aan de omschrijving van een retentierecht...

Aldus heeft de Hoge Raad een beroep op het retentierecht van de gewezen huurder op de gehuurde onroerende zaak in beginsel mogelijk geacht. Voor een dergelijk beroep op een retentierecht door een huurder dient aan drie vereisten te zijn voldaan.

Opeisbare vordering

Allereerst dient de vordering van de huurder op zijn verhuurder opeisbaar te zijn om hem een reden tot opschorting van zijn teruggaveplicht te kunnen verschaffen. Een vordering is in beginsel terstond opeisbaar, tenzij partijen iets anders zijn overeengekomen, zo volgt uit artikel 6:38 BW. Dat de omvang van een vordering nog niet vaststaat, maakt niet dat deze niet opeisbaar is. De vordering is opeisbaar vanaf het moment dat de schade is

geleden en aan de voorwaarden voor aansprakelijkheid is voldaan.⁶ In een enkel geval is een beroep op opschorting en daarmee op het retentierecht mogelijk zonder dat de betreffende vordering opeisbaar is. Men moet dan denken aan de gevallen als genoemd in artikel 6:80 BW, waarin de gevolgen van niet nakoming intreden voordat de vordering opeisbaar is.

Een retentiegerechtigde huurder kan de gehuurde zaak na afloop van de huurovereenkomst nog onder zich houden totdat zijn vordering op de verhuurder is betaald.

Voldoende samenhang

In de tweede plaats volgt uit artikel 6:52 BW dat de bevoegdheid tot opschorting enkel bestaat indien tussen de vordering en de verbintenis voldoende samenhang bestaat. Een zodanige samenhang kan op grond van lid twee van dit artikel onder meer worden aangenomen indien de verbintenissen over en weer voortvloeien uit dezelfde rechtsverhouding. Daarvan is volgens de Parlementaire Geschiedenis ook sprake indien het gaat om verplichtingen die voortvloeien uit de nietigheid, vernietiging of ontbinding van dezelfde overeenkomst en tot slot indien het gaat om de verplichting tot afgifte van een zaak aan de eigenaar en die tot voldoening van een vordering ter zake van ten behoeve van die zaak gemaakte kosten.⁷ De samenhang tussen de vordering en de verbintenis moet voldoende zijn om de opschorting te rechtvaardigen. Het invoeren van het retentierecht mag derhalve niet in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid. Of hiervan sprake is, moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval.

Uitoefening feitelijke macht

Tot slot is voor de uitoefening van het retentierecht door de huurder vereist dat de huurder de feitelijke macht over de onroerende zaak dient uit te oefenen, in die zin dat ontruiming nodig is om de zaak weer in de macht van de verhuurder te brengen. Deze feitelijke macht oefent de huurder uit door te weigeren om tot ontruiming over te gaan of door te weigeren om anderen toegang tot de zaak te verschaffen.

Uit artikel 3:294 BW vloeit voort dat het retentierecht van de huurder eindigt doordat de onroerende zaak in de macht komt van de verhuurder, tenzij de huurder de onroerende zaak weer uit hoofde van dezelfde rechtsverhouding onder zich krijgt. Dat wil zeggen dat het vrijwillig en zonder voorbehoud opleveren van de onroerende zaak

4 HR 15 februari 1991, *NJ* 1991, 628; zie ook HR 23 juni 1995, *NJ* 1996, 216; HR 6 februari 1998, *NJ* 1999, 303 en HR 5 december 2003, *NJ* 2004, 340.

5 HR 4 april 1997, *NJ* 1997, 608.

6 Zie HR 21 september 2007, *LJN* BA9610.

7 *MvA II*, Parlementaire Geschiedenis, Boek 6, p. 209.

aan de verhuurder in beginsel kan worden gezien als een prijsgeve van het retentierecht.⁸

Indien de onroerende zaak waarop de huurder een retentierecht uitoefende echter onvrijwillig aan de verhuurder heeft afgestaan ter voldoening van een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis waaraan een

worden aangenomen dat de huurder de onroerende zaak weer uit hoofde van dezelfde rechtsverhouding onder zich krijgt als bedoeld in artikel 3:294 BW en het retentierecht aldus niet is geëindigd.

Uitzonderingen

Artikel 6:54 BW kent nog enkele uitdrukkelijke uitzonderingen op het bestaan van het retentierecht. Geen bevoegdheid tot uitoefening van het retentierecht door de huurder bestaat als (a) de huurder zelf als schuldeiser in verzuim is en daarmee de voldoening van de vordering door de verhuurder verhindert, (b) het voldoen van de vordering door de verhuurder blijvend onmogelijk is en (c) als op de vordering van de verhuurder geen beslag is toegelaten.

Behoudens het schuldverzuim geldt echter volgens artikel 6:264 BW dat de uitzonderingen van artikel 6:54 sub b BW en artikel 6:54 sub c BW geen toepassing vinden bij wederkerige overeenkomsten, zoals huurovereenkomsten. Voor zover de door de huurder gestelde vordering op de verhuurder haar grond vindt in de huurovereenkomst zal artikel 6:264 BW toepassing vinden.

Verhaal

Wanneer de verhuurder onder druk van de uitoefening van het retentierecht de vordering van de huurder niet voldoet, kan de huurder zijn vordering op de onroerende zaak verhalen met voorrang boven allen tegen wie het retentierecht kan worden ingeroepen.¹² De voorrang correspondeert dus met de kracht van het retentierecht. Deze kracht wordt met name bepaald door het bepaalde in de artikelen 6:53 BW en 3:291 BW. In deze artikelen is de werking van het retentierecht jegens schuldeisers van – in dit geval – de verhuurder geregeld.

Het retentierecht werkt ook tegen een beslaglegger of hypotheekhouder die tot executie overgaat, zolang de huurder maar de feitelijke macht over de onroerende zaak heeft. In geval van een executieveiling kan de huurder zijn retentierecht zelfs tegen de veilingkoper inroepen. Anders dan op de onroerende zaken rustende hypotheek en beslagen, geldt immers dat het retentierecht dan niet gezuiverd wordt en dus ook niet tenietgaat. De veilingkoper zal dan eerst de vordering van de huurder moeten voldoen, wil hij toegang krijgen tot de door hem gekochte onroerende zaak.

Het verhaal van de huurder dient, behoudens het geval van faillissement van de verhuurder, krachtens de normale regels plaats te hebben. De huurder zal dan over een executoriale titel moeten beschikken en, indien hij tot verkoop van de onroerende zaak wil overgaan, executoriaal beslag onder zichzelf moeten leggen. Zonder beslaglegging als

De Hoge Raad heeft een beroep op retentierecht van de gewezen huurder op de gehuurde onroerende zaak in beginsel mogelijk geacht.

dwangsomactie was verbonden, geldt dat voor zover later blijkt dat het desbetreffende vonnis onjuist was geweest, degene in wiens voordeel dat vonnis is geweest – in dit geval dus de verhuurder – in beginsel onrechtmatig ten opzichte van de veroordeelde wederpartij – in dit geval de huurder – handelde door op naleving van het achteraf ondeugdelijke vonnis te staan; in dat geval zou sprake kunnen zijn van een ‘weer uit dezelfde rechtsverhouding onder zich krijgen’ als bedoeld in artikel 3:294 BW, namelijk de rechtsverhouding op grond waarvan de huurder de onroerende zaak oorspronkelijk onder zich had, totdat de verhuurder deze op onrechtmatige wijze weer in zijn macht kreeg.⁹

Dat volgt uit de uitspraak van de Hoge Raad van 8 november 2002.¹⁰ In die zaak had een huurder waartegen een vordering tot ontruiming van het gehuurde was ingesteld, in reconventie een beroep op zijn retentierecht gedaan. De rechtbank wees in eerste aanleg het beroep op het retentierecht echter af en veroordeelde de huurder tot ontruiming op straffe van een dwangsom. Onder druk van het verbeuren van de aanzienlijke en niet gemaximeerde dwangsommen heeft huurder de onroerende zaak ontruimd. Het hof bekrachtigde het vonnis van de rechtbank, maar in cassatie werd het arrest van het hof vernietigd. Anders dan het hof oordeelde, is voor een hernieuwd beroep op het retentierecht niet vereist dat de huurder de onroerende zaak wederom ten titel van huur onder zich zou krijgen of zou behoren te krijgen. Voldoende is dat, zo oordeelde de Hoge Raad, de huurder vóór de ontruiming van de onroerende zaak rechtmatig een retentierecht daarop uitoefende en de onroerende zaak weer onder zich krijgt of zou moeten krijgen wegens de vernietiging van het ontruimingsvonnis onder druk waarvan de onroerende zaak door de huurder is ontruimd. Er moet dan worden aangenomen dat de zaak tegen de wil van de huurder weer in de macht van de verhuurder is gekomen, maar de huurder de macht over de zaak herkrijgt door middel van een vordering uit onrechtmatige daad.¹¹ In dat geval mag

8 MvA II, Parlementaire Geschiedenis, Invoeringswet Boek 3, p. 1392.

9 Parlementaire Geschiedenis, Boek 3 (Inv 3, 5 en 6) p. 1393.

10 HR 8 november 2002, NJ 2002, 623.

11 Nota II, Parlementaire Geschiedenis, Invoeringswet Boek 3, p. 1393.

12 Artikel 3:292 BW.

bedoeld in artikel 551 Rv doet de huurder niet mee in de rangenregeling betreffende de verdeling van de executieopbrengst en kan de huurder zijn vordering niet met voorrang op andere schuldeisers verhalen.¹³

Tot slot

Voor een huurder die een vordering heeft op zijn verhuurder biedt een beroep op retentierecht een scala aan verhaalsmogelijkheden, maar ook procesrechtelijke mogelijkheden, die in de praktijk vooralsnog weinig worden gebruikt. Zo geldt dat in geval van een vordering op een verhuurder die in financiële moeilijkheden zit terwijl het gehuurde onroerend goed verhypothekend is, een beroep op retentierecht vóór het recht van de hypotheeknemer kan gaan in geval de verhuur met toestemming van de hypotheeknemer is aangegaan. Dat zal bij bedrijfspanden veelal zo zijn.

Verder levert een beroep op retentierecht een goed verweer tegen een vordering tot ontruiming van een gehuurde onroerende zaak. Uiteraard alleen voor zover de tegenvordering van huurder zich verhoudt met het belang van verhuurder bij ontruiming. Daarbij werpt zich de vraag op in hoeverre het de huurder vrijstaat onbeperkt van het

gehuurde gebruik te blijven maken, zich beroepende op het retentierecht. Die vraag is in de rechtspraak vooralsnog niet ondubbelzinnig aan de orde geweest.

Wanneer de verhuurder de vordering van de huurder niet voldoet, kan de huurder met voorrang zijn vordering op de onroerende zaak verhalen.

De precieze reikwijdte en mogelijkheden van het retentierecht van een huurder is in de rechtspraak nauwelijks uitgewerkt, behoudens het gegeven dat de Hoge Raad het erkent. Wij concluderen dat het retentierecht van een huurder op de gehuurde onroerende zaak de praktijkjurist vele, tot nog toe beperkt verkende, mogelijkheden kan bieden.

Over de auteur

Mr. Marleen Van Dijkman is advocaat bij Straatman Koster Advocaten.
Mr. Anand Bonder is advocaat bij Thoenes Van der Hoeft & Lichtenveldt Advocaten.

13 MvA II, Parlementaire Geschiedenis Boek 3, p. 889, zie ook HR 12 juni 2009, «JOR» 2009/273.