

# 86. Beslag in de huurrechtpraktijk

MR. T.E. DEENIK

Het beslag kent vele toepassingen en gedaanten. Het is dus goed denkbaar dat men in de huurrechtpraktijk te maken krijgt met een vorm van beslaglegging, of dat nu aan de zijde van de verhuurder of aan de zijde van de huurder is. Zo heeft de Hoge Raad recentelijk een voor de beslag- en executiepraktijk relevant arrest gewezen, naar aanleiding van een huurcasus waarbij beslag was gelegd vanwege achterstallige huurpenningen.<sup>1</sup> De impact van een beslag kan aanzienlijk zijn, waarmee het leggen van beslag als een effectief middel dienst kan doen. Dit artikel biedt een overzicht van situaties waarin beslag een rol kan spelen in de huurrechtpraktijk. Daarbij zullen bekende, maar ook minder vaak voorkomende vormen van beslag de revue passeren.

## De verschillende vormen van beslag

Ter inleiding een kort woord over het beslag in het algemeen. Beslag kan grofweg voor drie doeleinden worden gelegd: (het veiligstellen van) 1) verhaal of 2) van bewijs, en 3) het dwingen tot afgifte of levering van een goed. Voor de huurrechtpraktijk is met name het verhaalsbeslag relevant. Het beslag kent daarbij twee te onderscheiden vormen: conservatoir (bewaarend) beslag en executoriaal (uitwinnend) beslag.

Art. 3:276 BW bepaalt dat een schuldeiser zijn vordering op alle goederen van zijn schuldenaar kan verhalen, tenzij de wet of een overeenkomst anders bepaalt. Door *conservatoir beslag* te leggen op een vermogensbestanddeel van de schuldenaar, kan de schuldeiser veiligstellen dat dit vermogensbestanddeel nog voor verhaal beschikbaar is op het moment dat de schuldeiser kan of mag overgaan tot het innen van zijn vordering. Een beslag heeft namelijk blokkerende werking: beslagen goederen kunnen niet meer ten nadele van de beslaglegger aan het beslag onttrokken worden (art. 453a Rv en art. 505 lid 2 Rv). Een schuldeiser is bevoegd om conservatoir beslag te leggen wanneer hij een daartoe strekkend verlov van de voorzieningenrechter heeft verkregen (art. 700 lid 1 BW) én hij dit verlov met bijbehorend beslagrekest aan de schuldenaar heeft betekend (art. 702 Rv).

Vervolgens krijgt de beslaglegger (als er nog geen eis in de hoofdzaak is ingesteld) een termijn (doorgaans veertien dagen gerekend vanaf de beslaglegging) om de eis in de hoofdzaak in te stellen en dus om een procedure aanhan-

gig te maken waarin de vordering waartoe conservatoir beslag is gelegd aan de orde wordt gesteld (art. 700 lid 3 Rv). Daarmee wordt bewerkstelligd dat een conservatoir beslag niet oneindig op de beslagene blijft drukken, maar er concrete stappen worden ondernomen om tot een beoordeling van de vordering van de beslaglegger te komen. De Hoge Raad heeft in het voornoemde arrest van 25 februari 2022 bevestigd dat ook een toegewezen vordering inhoudende een verklaring voor recht een executoriale titel op kan leveren, als hieruit maar voldoende duidelijk is dat de beslaglegger daadwerkelijk aanspraak kan maken op betaling (bijvoorbeeld doordat in het vonnis wordt vastgesteld dat de beslagene (hoofdelijk) aansprakelijk is voor de door de beslaglegger geleden schade). Dat betekent dat het onder omstandigheden ook mogelijk is om beslag te leggen op basis van een eis in de hoofdzaak inhoudende een verklaring voor recht (waarbij dus niet rechtstreeks betaling van een bepaald bedrag wordt gevorderd). Dat komt bijvoorbeeld van pas als voor recht wordt verklaard dat de (ver)huurder aansprakelijk is voor door de (ver)huurder geleden schade, maar de exacte omvang van die schade in een schadestaatsprocedure zal worden vastgesteld.

Als de eis in de hoofdzaak wordt toegewezen en de beslaglegger daarmee een executoriale titel (een vonnis of arrest) die voor tenuitvoerlegging vatbaar is heeft verkregen, gaat het gelegde conservatoir beslag over in een executoriaal beslag. Om deze overgang te bewerkstelligen, is wel vereist dat de beslaglegger de executoriale titel aan de beslagene (en indien aanwezig ook de derde onder wie beslag is gelegd) doet betekenen (art. 704 lid 1 Rv). Het is dus *niet* vereist dat het vonnis kracht van gewijsde heeft verkregen, zolang de grosse van een vonnis maar uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. Het instellen van een gewoon rechtsmid-

<sup>1</sup> Hoge Raad 25 februari 2022, ECLI:NL:HR:2022:298.

del (zoals hoger beroep (art. 350 en 360 Rv) of cassatie (art. 404), schorst in dat geval immers niet de tenuitvoerlegging van het vonnis.

Als de eis in de hoofdzaak wordt afgewezen en deze afwijzing in kracht van gewijsde is gegaan, vervalt het conservatoir beslag van rechtswege (art. 704 lid 2 Rv). De vereisten zijn hier aldus precies andersom: *wel* vereist is dat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan en *niet* vereist is dat dit vonnis wordt betekend.

### Beslag kan niet alleen worden gelegd in verband met het vorderen van achterstallige huurpenningen, maar onder omstandigheden óók met betrekking tot toekomstige huurvorderingen

Bij een *executoriaal beslag* is de eis in de hoofdzaak dus reeds toegewezen. Door executoriaal beslag te leggen, kan de schuldeiser zich direct op het betreffende vermogensbestanddeel verhalen. Zo kan de deurwaarder (namens de beslaglegger) de bank verplichten om gelden van een bankrekening af te dragen, of (onroerende) goederen verkopen middels een executieveiling. Een schuldeiser is bevoegd om executoriaal beslag te leggen wanneer hij een toewijzend vonnis heeft verkregen én hij dit vonnis aan de schuldenaar heeft laten betekenen (art. 430 lid 3 Rv).

Het leggen van beslag is niet zonder risico's. Als blijkt dat het beslag onrechtmatig was, is de beslaglegger aansprakelijk voor de schade die de beslagene dientengevolge heeft geleden. Van een onrechtmatig beslag is onder andere sprake als de vordering van de schuldeiser waarvoor het beslag gelegd is, door de rechter geheel wordt afgewezen. Het betreft hier een op de beslaglegger rustende risicoaansprakelijkheid<sup>2</sup>. Wel is het aan de beslagene om te stellen en bij gemotiveerde betwisting te bewijzen dat er schade is geleden door de beslaglegging. Dit blijkt in de praktijk vaak lastig. De te vergoeden schade moet worden berekend door met elkaar te vergelijken de situatie waarin degene te wiens laste het beslag was gelegd als gevolg van de beslaglegging daadwerkelijk verkeert, met die waarin degene zou hebben verkeerd als het beslag niet was gelegd en gehandhaafd<sup>3</sup>.

### Beslag ten laste van de huurder

Beslag onder de huurder kan voor de verhuurder uitkomst bieden wanneer de huurder in gebreke blijft met het voldoen van de huurpenningen. De verhuurder kan een conservatoir beslag niet alleen gebruiken om verhaal veilig te stellen op het moment dat de huurder veroordeeld wordt

tot het betalen van de achterstallige huurpenningen, maar ook als pressiemiddel om de huurder ertoe te bewegen om tot betaling over te gaan, zonder een procedure hoeven af te wachten. Het gebruik van een conservatoir beslag als pressiemiddel is toegestaan, zij het dat dit niet het enige doel van het beslag mag zijn: dan is sprake van een onrechtmatig beslag<sup>4</sup>. Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn als de executiewaarde van het beslagen goed door de beslagene aan de beslaglegger is voldaan, en het beslag vervolgens niet wordt opgeheven<sup>5</sup>, of wanneer redelijkerwijs voorzienbaar is dat de executiekosten de opbrengst te boven zullen gaan (art. 441 lid 3 Rv). Of het beslag *ook* als pressiemiddel wordt aangewend, wordt echter niet meegewogen bij de beoordeling van een verzoek tot beslaglegging, waarmee het dus uitdrukkelijk mogelijk is om het beslag ook als pressiemiddel te gebruiken<sup>6</sup>.

### Beslag ook voor toekomstige huurvorderingen

Beslag kan niet alleen worden gelegd in verband met het vorderen van achterstallige huurpenningen, maar onder omstandigheden (als het geldelijk beloop voldoende bepaalbaar is (art. 441 Rv dan wel 504a Rv jo. 702 Rv) en het verzochte beslag de toets van proportionaliteit en subsidiariteit doorstaat) óók met betrekking tot *toekomstige* huurvorderingen.

Het is op grond van art. 3:296 lid 2 BW mogelijk om te vorderen dat de huurder wordt veroordeeld om ook in de toekomst huurtermijnen te betalen: de huurder is immers onder een tijdsbepaling gehouden om periodiek huurpenningen te betalen, en kan dan ook worden veroordeeld om onder die tijdsbepaling huurpenningen te voldoen aan de verhuurder. Wanneer er al een uitspraak is waarin de schuldenaar is veroordeeld tot periodiek te betalen bedragen als huur, loon en dergelijke, kan voor de nog niet-opeisbare termijnen conservatoir beslag worden gelegd<sup>7</sup>. Dit conservatoire beslag gaat zonder nadere procedure in executoriaal beslag over, naargelang de termijnen opeisbaar worden. Het is dus niet nodig om telkens opnieuw beslag te leggen<sup>8</sup>.

De Hoge Raad heeft bovendien uitdrukkelijk geoordeeld dat conservatoir beslag ook kan strekken ter verzekering van een vordering die (nog) niet opeisbaar is<sup>9</sup>. Ook vóórdat er een veroordeling is, kan dus conservatoir beslag

<sup>2</sup> Zie bijvoorbeeld HR 5 december 2003, ECLI:NL:HR:2003:AL7059, NJ 2004/150 (*Kranenburg/Kranenburg*).

<sup>3</sup> HR 8 juli 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ1823, NJ 2011/309 (*Administratiekantoor/Huber*).

<sup>4</sup> Beslagsyllabus versie augustus 2021, p. 10 onder 4.

<sup>5</sup> Een beslag dient immers als verhaalsmiddel, gericht op de uitwinning van het beslagen goed, teneinde uit de opbrengst de geldvordering waarvoor het beslag is gelegd te verhalen. De enige resterende functie van het beslag nadat de executiewaarde is voldaan, is die van pressiemiddel om de beslagene tot verdere betalingen te dwingen. Zie bijvoorbeeld Rb. Haarlem 25 april 2003, ECLI:NL:RBHAA:2003:AI0059.

<sup>6</sup> Zie het research memorandum van M. Meijssen & A.W. Jongbloed, Raad voor de rechtspraak, *Conservatoir beslag in Nederland: zekerheid en pressiemiddel*, Sdu 2010, nr. 2, p. 56.

<sup>7</sup> Zie Parl. Gesch. BW Inv. 3, 5 en 6 (Wijziging Rv, Wet RO en Fw) 1992, p. 108.

<sup>8</sup> F.H.J. Mijnsen & A.I.M. van Mierlo, *Materieel beslagrecht (Monografieën Privaatrecht: nr. 10)* 2018/1.10.

<sup>9</sup> Hoge Raad 24 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1271.

ten behoeve van toekomstige huurvorderingen worden gelegd<sup>10</sup>. In dat geval gaat het conservatoire beslag bij het opeisbaar worden van de termijnen echter *niet* zonder nadere procedure in een executoriaal beslag over: er is dan immers nog geen vonnis geweest, waarmee een executoriale titel ontbreekt.

#### Beslagobjecten uitzonderen in huurovereenkomst

De verhuurder kan in principe beslag leggen op alle goederen van de huurder, voor zover dit niet is uitgesloten bij wet of overeenkomst (zie art. 3:276 BW). Het is dus mogelijk om in de huurovereenkomst een bepaling op te nemen waarmee bepaalde objecten van verhaal (en dus effectief van beslaglegging) worden uitgesloten ('non-recourse'- of 'limited recourse'-bedingen).

Als er dan toch beslag wordt gelegd, vormt het feit dat is overeengekomen dat op dit goed géén verhaal mag worden genomen, een opheffingsgrond (het beslag kan dan immers niet tot verhaal op het beslagen goed leiden, waarmee het uitsluitend als pressiemiddel fungeert en dat is zoals eerder opgemerkt niet toegestaan). De opheffingsgronden zijn *niet* limitatief opgesomd in art. 705 Rv. Wanneer de huurder bijvoorbeeld bepaalde voor de bedrijfsvoering benodigde machines in eigendom heeft, zou op deze manier voorkomen kunnen worden dat de verhuurder de bedrijfsvoering in feite kan inperken of zelfs stilleggen door deze (voor zover mogelijk) in bewaring te nemen of te verkopen. Datzelfde geldt voor een beslag op (een gedeelte van) de handelsvoorraad van de huurder. Uiteraard zijn dit hoe dan ook voorbeelden van behoorlijk ingrijpende beslagen, waar minder eenvoudig verlop voor wordt verkregen en die sneller worden opgeheven dan bijvoorbeeld een beslag onder de bank. Zo zal de voorzieningenrechter wanneer het om een dergelijk beslagobject gaat, kunnen aangeven beide partijen te willen horen alvorens te beslissen op het gevraagde verlop.<sup>11</sup> De belangenafweging is met het arrest van de Hoge Raad van 20 december 2019<sup>12</sup>, des te belangrijker geworden in het opheffingskortgeding. Tegenover het zwaarwegende belang van de huurder om zijn bedrijf te kunnen voortzetten (juist ook om de achterstand inzake de huurpenningen te kunnen inlopen) zal niet snel een zwaarwegender belang van de verhuurder staan dat tot gevolg heeft dat opheffing van het beslag achterwege blijft. Voorkomen is echter beter dan genezen (en is dus mogelijk!): met een opheffingskortgeding gaat toch de nodige tijd gemoeid en er zijn wel degelijk situaties denkbaar waarin beslag op bedrijfsmiddelen of handelsvoorraad wordt toegestaan (bijvoorbeeld bij een omvangrijke huurachter-

stand, of wanneer de huurder bewust of consequent andere schuldeisers wel betaalt en de verhuurder niet betaalt).

#### Beslag op huurtoeslag

Een voorbeeld van een vermogensbestanddeel waarvan bij wet is uitgesloten dat hier beslag op wordt gelegd, is de huurtoeslag. Hierop bestaat één uitzondering, ten behoeve van de verhuurder<sup>13</sup>. Uitsluitend de huidige verhuurder mag in geval van een huurachterstand beslag leggen op de huurtoeslag: gedachte hierachter is dat de huurtoeslag dan wordt aangewend voor precies dat doel waarvoor de beslagene de huurtoeslag ontvangt: het betalen van de lopende huurtermijnen. De voormalig verhuurder mag geen beslag op de huurtoeslag leggen, ook niet in verband met een huurachterstand<sup>14</sup>.

#### Beslag op inboedel

Aan een beslag op de inboedel van de huurder van woonruimte stelt de wet ook beperkingen. Geen beslag mag worden gelegd op de niet bovenmatige inboedel als bedoeld in art. 3:5 BW: kleding, levensmiddelen, zaken voor de persoonlijke verzorging en de algemene dagelijkse levensbehoefte, zaken die redelijkerwijs nodig zijn voor verwerking van de noodzakelijke middelen van bestaan, voor scholing of studie en zaken van hoogstpersoonlijke aard en gezelschapsdieren (art. 712 jo. art. 447 en 448 Rv).

**Het is mogelijk om in de huurovereenkomst een bepaling op te nemen waarmee bepaalde objecten van verhaal (en dus effectief van beslaglegging) worden uitgesloten**

Ook het beslag op de inboedel wordt dikwijls als een ingrijpend beslag gezien. Voor de huurder van woonruimte zal het immers gaan om zijn persoonlijke eigendommen, waarvan het vaak niet de verwachting is dat deze veel zullen opbrengen<sup>15</sup>. Voor de huurder van kantoor- of bedrijfsruimte zal het vaak gaan om voor de bedrijfsvoering benodigde roerende zaken. Men doet er dan ook goed aan om in het beslagrekest op te nemen 1) waarom dit beslag minder ingrijpend is dan het wellicht voorkomt (er wordt bijvoorbeeld slechts verlop gevraagd voor een beslaglegging op kunst van enige waarde, op de dure designerbank in de wachtruimte of op slechts één van de vijf machines) en 2) waarom dit beslag ondanks de ingrijpende aard noodza-

10 Zie ook het Sdu commentaar Burgerlijk Procesrecht bij art. 441 Rv: 'Ook een vordering tot periodieke betaling is, wat betreft de toekomstige termijnen, nog niet opeisbaar. In dat verband valt te denken aan loon- of huurvorderingen (...). Ook hier geldt dat zolang de vordering niet opeisbaar is, enkel conservatoir beslag kan worden gelegd dat van rechtswege overgaat in executoriaal beslag zodra de vordering geheel of gedeeltelijk opeisbaar wordt.'

11 Zie de Beslagsyllabus versie augustus 2021, p. 31 en 32.

12 HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2026 (*Hotel-restaurant De Zeester*).

13 Deze uitzondering volgt uit art. 45 lid 1 onder a van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

14 Hof 's-Hertogenbosch 15 juli 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:2173.

15 Vgl. ook art. 441 lid 3 Rv, welk artikel bepaalt dat het niet is toegestaan om zaken in beslag te nemen indien redelijkerwijs voorzienbaar is dat de opbrengst die gerealiseerd kan worden door het verhaal op die zaken minder bedraagt dan de kosten van de beslaglegging en de daaruit voortvloeiende executie, tenzij de schuldeiser aannemelijk kan maken dat de schuldenaar door het beslag en de executie niet op onevenredig zware wijze in zijn belangen wordt getroffen.

kelijk is (er zijn bijvoorbeeld geen andere/minder bezwarende vermogensbestanddelen bij de beslaglegger bekend, ondanks het onderzoek dat de beslaglegger hiernaar gedaan heeft, en het gaat om een substantiële vordering op de huurder).

#### Beslagvrije voet

Tot slot is in het kader van beperkingen inzake de vermogensbestanddelen waar beslag op mag worden gelegd nog het vermelden waard dat de beslagvrije voet (het minimumbedrag dat bij een beslag op inkomen moet worden vrijgelaten om van te leven) vanaf 1 januari 2021 is verruimd. Kort gezegd was de beslagvrije voet voorheen gebaseerd op 90% van de bijstandsnorm, en gaat het nu om een percentage van 95%<sup>16</sup>.

*Verhaalsbeslag* is uiteraard de meest voorkomende variant van beslag onder de huurder. Het is echter niet ondenkbaar dat ook een andere vorm van beslag zo nu en dan als middel in beeld kan komen. Wanneer (richting het einde van de huurovereenkomst) discussie ontstaat of de eigendom van bepaalde in het gehuurde aanwezige goederen bij de verhuurder of de huurder ligt, kan bijvoorbeeld middels een conservatoir beslag tot afgifte voorkomen worden dat de huurder deze goederen simpelweg verduistert (art. 730 Rv). Overigens hoeft de beslaglegger – anders dan bij een verhaalsbeslag op roerende zaken – in zijn beslagrekest niet te stellen dat er een vrees voor verduistering is (art. 734 lid 4 Rv). Aan het in bewaring nemen van goederen zit echter wel een prijskaartje verbonden.

#### Beslag ten laste van de verhuurder

Een schuldenaar die de hoedanigheid van verhuurder heeft, levert voor een schuldeiser mogelijk interessante beslagobjecten op.

#### Beslag op onroerend goed

Meest voor de hand liggend, is het gegeven dat het onroerend goed dat verhuurd wordt, dikwijls eigendom van de verhuurder is. Op dit onroerend goed kan beslag worden gelegd.

Voor het aanvangsmoment van de blokkerende werking van het beslag, geldt een onderscheid tussen art. 290- en art. 230a-bedrijfsruimte enerzijds, en woonruimte anderzijds

Een appartementsrecht moet worden vereenzelvigd met de onroerende zaak waar dit op rust, en wordt dus als beslag op onroerend goed behandeld. Het is ook mogelijk om beslag te leggen op het (onverdeeld) aandeel in een onroerende zaak, waarbij wel bedacht moet worden dat dus ook

uitsluitend dit aandeel uitgewonnen kan worden (art. 3:175 lid 3 BW). Het beslag wordt in dat geval uitdrukkelijk niet op de gehele onroerende zaak gelegd. Een schuldeiser met een opeisbare vordering heeft de bevoegdheid om verdeling van de gemeenschap te vorderen, doch niet verder dan nodig is voor het verhaal van zijn vordering (art. 3:180 lid 1 BW).

Typerend aan de (conservatoire) beslaglegging op onroerend goed is dat de beslaglegger in zijn verzoekschrift moet onderbouwen dat er een gegronde vrees voor verduistering ten aanzien van het onroerend goed bestaat (art. 725 Rv). Vrees voor verduistering is aanwezig wanneer kan worden aangetoond dat de reële kans bestaat dat de beslagene de beslagen goederen zal overdragen of bezwaren, of andere handelingen ten aanzien van de goederen zal verrichten die, als vervolgens beslag zou worden gelegd, tegen de beslaglegger kunnen worden ingeroepen<sup>17</sup>. Vrees voor verduistering kan onder andere bestaan in de vrees dat de beslagene de onroerende zaak zal gaan verhuren, of zal splitsen in appartementsrechten (bijvoorbeeld ten behoeve van verhuur). Wanneer de schuldeiser pas tijdens de verhuur beslag zou leggen, zou hij de zaak alleen in verhuurde staat kunnen executeren (zie ook art. 7:226 BW). Dat kan de waarde van een onroerende zaak bij executie drukken. Het tegenovergestelde kan echter ook waar zijn: een object dat bestemd is om verhuurd te worden, kan voor geïnteresseerde kopers waardevoller zijn indien er al huurders gevonden zijn of er al lange tijd huurders in zitten die telkens netjes de huur betalen.

Anders dan bij de executie door een hypotheekhouder kan de executie door een beslaglegger niet onderhands plaatsvinden, ook niet door een verzoek daartoe aan de voorzieningenrechter. Ondanks de kritiek hieromtrent vanuit de praktijk (een onderhandse verkoop levert vaak een hogere verkoopprijs op dan een executieveiling), kent de wet deze mogelijkheid eenvoudigweg niet. De bepalingen waarin openbare verkoop wordt voorgeschreven (art. 463 lid 1 en 519 lid 1 Rv) zijn van dwingend recht<sup>18</sup>. Een onderhandse verkoop kan alleen met toestemming (en medewerking) van de beslagene worden bewerkstelligd. Het is niet ondenkbaar dat het in het belang van de beslagene is om hiermee in te stemmen: als hiermee een hogere opbrengst wordt gerealiseerd, wordt er dus ook méér geld beschikbaar gemaakt om de vordering van de beslaglegger mee te voldoen. Van een executieverkoop is dan echter geen sprake, hetgeen diverse gevolgen heeft. Het gaat het bestek van dit artikel te buiten om die gevolgen hier te bespreken.

Een beslag heeft blokkerende werking, wat wil zeggen dat een latere verhuring niet tegen de beslaglegger kan worden ingeroepen (art. 505 lid 2 Rv). Voor het aanvangsmoment

17 A. Steneker, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Procesrecht. 5. Beslag en executie*, Deventer: Wolters Kluwer 2019, nr. 190.

18 Zie ook HR 24 januari 2001, ECLI:NL:HR:2001:AA9628, r.o. 3.5.

16 Op grond van de Wet vereenvoudiging beslagvrije voet.

van de blokkerende werking van het beslag geldt een onderscheid tussen art. 290- en 230a-bedrijfsruimte enerzijds, en woonruimte waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn anderzijds.

De blokkerende werking bestaat voor de eerste categorie direct na de inschrijving van het proces-verbaal van beslaglegging. Voor de tweede categorie bestaat deze alleen als de verhuring plaatsvond nadat het onroerend goed al op een veilingwebsite is geplaatst (art. 505 jo. 516 Rv), of als de huurder wist dat de beslaglegger door de verhuring in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Dat betekent in feite dat een conservatoir beslag zelden tegen een huurder van woonruimte kan worden ingeroepen, aangezien pas bij een executoriaal beslag tot plaatsing op een veilingwebsite over kan worden gegaan.

Aangenomen moet worden dat een huurovereenkomst die vanwege de blokkerende werking van het beslag niet tegen de beslaglegger kan worden ingeroepen, eindigt door de executie als volgens de veilingvoorwaarden ex art. 517 Rv in onverhuurde staat wordt verkocht, ook al volgt dit niet met zoveel woorden uit de wet<sup>19</sup>. Verkoop als onverhuurd object levert echter geen ontruimingsbevoegdheid op voor de koper. Daar is een ontruimingsvonnis voor nodig: de koper van de onroerende zaak zal dus tegen een huurder die weigert te vertrekken moeten procederen.

Wanneer beslag wordt gelegd op een onroerende zaak die reeds verhuurd is, kan de beslaglegger uitsluitend in verhuurde staat executeren. Koop breekt immers geen huur (art. 7:226 lid 2 en 7:361 lid 2 BW). Dat hoeft echter zoals geschetst niet per definitie nadelig te zijn. In sommige situaties is er bovendien nog een ‘escape’ van verkoop in verhuurde staat mogelijk: als een oudere executoriale beslaglegger of hypotheekhouder wél in onverhuurde staat zou kunnen verkopen, kan die oudere beslaglegger of hypotheekhouder verlangen dat ook de executant die pas na verhuring beslag heeft gelegd, de zaak onverhuurd verkoopt (art. 517 lid 2 Rv).

### Beslag op huurpenningen

Een aantrekkelijk verhaalsobject voor de schuldeiser van een huurder zijn de huurpenningen. Als *executoriaal* beslag wordt gelegd op een verhuurde onroerende zaak, vallen de huurpenningen (ook de op dat moment achterstallige huurpenningen), als zijnde burgerlijke vruchten van deze onroerende zaak, ook onder het beslag (art. 507 Rv). Daarvoor is wel vereist dat het beslag aan de huurder is betekend en dat bij betekening uitdrukkelijk is medegedeeld dat de huur onder het beslag valt. Ook moet de huurder daarbij opgave hebben ontvangen van de plaats van betaling – oftewel de huurder moet zijn medegedeeld

dat hij voortaan aan de beslaglegger dient te betalen (art. 507 lid 3 Rv). Als de huurpenningen al verpacht of verpand zijn, moet de beslaglegger deze rechten eerbiedigen (ook met betrekking tot bij voorbaat verpande of gecedeerde toekomstige huurvorderingen<sup>20</sup>) en kan hij de huurpenningen niet uitwinnen (art. 507 lid 1 Rv). Andersom geldt echter ook dat als bijvoorbeeld de hypotheekhouder overgaat tot de executoriale verkoop van een verhuurd pand, de nieuwe verhuurder een vóór de executieverkoop gelegd beslag op de huurpenningen moet respecteren en de huurpenningen dus niet kan innen<sup>21</sup>.

## Beslag kan in één keer zowel op reeds verschuldigde/opeisbare huurpenningen, als op toekomstige huurpenningen worden gelegd, waarmee repeterend beslag niet nodig is

Uiteraard is het ook mogelijk om rechtstreeks/uitsluitend beslag op de huurpenningen te leggen. Dat kan middels een derdenbeslag (oftewel: in dit geval beslag onder de huurder). Derdenbeslag kan immers zo worden ingekleed dat het wordt gelegd op alles wat de derde aan de beslagdebiteur schuldig is of zal worden (art. 718 jo. 475 lid 1 Rv)<sup>22</sup>. Op die wijze kan ook conservatoir beslag op huurpenningen worden gelegd. De huurder wordt in het te betekenen deurwaardersexploot bevolen om de verschuldigde huurpenningen onder zich te houden: wanneer de huurder in weerwil van het beslag aan zijn verhuurder betaalt, kan de huurder er tegenover de beslaglegger geen beroep op doen dat hij de huur al zou hebben betaald (art. 475 lid 1 onder a Rv).

Beslag kan in één keer zowel op reeds verschuldigde/opeisbare huurpenningen, als op toekomstige huurpenningen worden gelegd, waarmee repeterend beslag niet nodig is.

Voor het executoriaal beslag uit hoofde van de hoedanigheid als burgerlijke vruchten, volgt dit rechtstreeks uit die hoedanigheid als burgerlijke vrucht: *alle* burgerlijke vruchten vallen vanaf de betekening aan de huurder onder het beslag (zie ook art. 507 lid 3 Rv).

Met betrekking tot het derdenbeslag wordt op de hoofdregel dat toekomstige vorderingen niet vatbaar zijn voor beslag in zoverre een uitzondering gemaakt dat ook voor beslag vatbaar zijn de vorderingen die de geëxecuteerde rechtstreeks zal verkrijgen uit een rechtsverhouding die ten tijde van de beslaglegging reeds bestaat tussen hem en de derde-beslagene (art. 475 lid 1 Rv). In het geval van huur-

19 A. Steneker, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Procesrecht. 5. Beslag en executie*, Deventer: Wolters Kluwer 2019, nr. 638.

20 HR 25 januari 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0122, NJ 1992/172 (*Van Berkel/Tribosa*); HR 10 januari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0467, NJ 1992/744 (*Ontvanger/NMB*); HR 14 februari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2280, NJ 1999/409, (*Zunoca/Land Aruba*).

21 HR 25 januari 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0122, NJ 1992/172 (*Van Berkel/Tribosa*).

22 Zie ook F.H.J. Mijnsen & A.I.M. van Mierlo, *Materieel beslagrecht (Monografieën Privaatrecht*: nr. 10) 2018/1.12.

penningen volgt die reeds bestaande rechtsverhouding uit de huurovereenkomst.

Gelet op de formulering van de vorderingen ten aanzien waarvan derdenbeslag kan worden gelegd, kan een schuldeiser van de verhuurder ook beslag onder de huurder leggen met betrekking tot de aan de verhuurder verschuldigde en nog verschuldigd te worden servicekosten.

### Beslag tot levering

In huurovereenkomsten wordt weleens een koopoptie of voorkeursrecht ten gunste van de huurder opgenomen. Wanneer de verhuurder in strijd handelt of dreigt te handelen met de koopoptie of het voorkeursrecht, kan de huurder conservatoir beslag tot levering leggen<sup>23</sup>. Deze vorm van beslag kent geen executoriale variant (er kan geen executoriaal beslag tot levering worden gelegd): een executoriale titel waaruit een recht op levering blijkt, is onvoldoende om tot reële executie te mogen overgaan. De executie van een beslag tot levering is geregeld in art. 3:299 tot en met 3:301 BW. Voor de reële executie van het beslag tot levering is vereist dat de rechter in de uitspraak met betrekking tot de eis in de hoofdzaak heeft bepaald (1) dat zijn uitspraak de leveringsgerechtigde machtigt om zelf de leveringshandeling te bewerkstelligen (art. 3:299 lid 1 BW), óf (2) zijn uitspraak in de plaats komt van de vereiste leveringsakte (art. 3:300 lid 1 BW) dan wel de vereiste wilsverklaring

(art. 3:300 lid 2 BW), óf (3) dat in de uitspraak een dwangvertegenwoordiger is aangewezen (art. 3:300 lid 1 BW). Eén van deze vormen van ‘rechterlijke toestemming’ moet uitdrukkelijk door de beslaglegger zijn gevorderd.

Voor een beslag tot levering behoeft geen vrees voor verduistering te worden gesteld (art. 734 lid 4 Rv). Het beslag wordt – net als bij een conservatoir verhaalsbeslag op een onroerende zaak – ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers (zie art. 734 lid 1 Rv).

### Afsluiting

In dit artikel is uiteengezet welke vormen van beslag denkbaar zijn in verband met de huurrechtpraktijk, en is aangegeven wat daar zoal bij komt kijken. Uit het voorgaande is gebleken dat ook in de huurrechtpraktijk het beslag op verschillende manieren een middel kan vormen om verhaal veilig te stellen, druk te zetten of zelfs afgifte of levering van een zaak te bewerkstelligen. Het kan zeker geen kwaad om hiervan bewust te zijn.

*Dit artikel is afgesloten op 3 juni 2022.*

#### Over de auteur

**Mr. T.E.(Tosca) Deenik**

Vastgoed- en procesrechtadvocaat te Haarlem bij Köster Advocaten

<sup>23</sup> Zoals gebeurde in Rb. Noord-Holland 27 november 2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:9952.

De Beslagsyllabus (versie augustus 2021, p. 45) bepaalt uitdrukkelijk dat ook de titularis van een voorkeursrecht leveringsbeslag kan leggen.