

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

Wetsartikelen:	Art. 475, 475h Rv, art. 3:9, 3:97, 7:226 BW
Kernwoorden:	Beslag op toekomstige huurpenningen; posterieure overdracht eigendom verhuurde zaak
Kern:	Eerder beslag bij voorbaat op toekomstige huurpenningen gaat boven latere overdracht van de verhuurde zaak; de nieuwe eigenaar moet dus dulden dat de huurpenningen vanaf moment van eigendomsverkrijging niet aan hem maar aan de eerdere beslaglegger toekomen
W.H. van Boom © versie 1 augustus 2019	

1. Casus en uitspraak

Als de eigenaar van een onroerende zaak deze verhuurt, dan is de huurder periodiek betaling van de afgesproken huursom verschuldigd. De vorderingsrechten van de verhuurder tot betaling van de huur (ook wel 'huurpenningen' of huurtermijnen genoemd) ontstaan periodiek, bijvoorbeeld maandelijks, bij wijze van de afgesproken tegenprestatie voor het verschaffen van het huurgenot.¹ Vóór het ontstaan is het betreffende vorderingsrecht toekomstig, maar het vindt al wel zijn rechtstreekse grondslag in de wél reeds bestaande rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder uit de huurovereenkomst. De vorderingsrechten van de verhuurder tot betaling van de huurpenningen zijn, zodra ze ontstaan en nog niet zijn betaald, goederen in het vermogen van de verhuurder. Over die goederen kan de verhuurder beschikken (hij kan ze vervreemden en bezwaren) en bovendien kunnen ze als verhaalsobject worden beslagen. En tot op zekere hoogte kunnen ook toekomstige huurvorderingen onderwerp van beschikking bij voorbaat worden gemaakt of worden beslagen.

Een bijzonderheid van huurovereenkomsten is dat zij voor de verhuurder een kwalitatieve verplichting opleveren: op grond van de wet gaan de rechten en plichten die de verhuurder heeft uit de overeenkomst, van rechtswege over op de nieuwe eigenaar wanneer de verhuurder de onroerende zaak overdraagt. Zie art. 7:226 BW.² De nieuwe eigenaar wordt dus van rechtswege de nieuwe verhuurder én heeft vanaf de overdracht recht op betaling van de huurpenningen die vanaf dan ontstaan. Dit is dus een overgang van schuldeiserschap op grond van de wet.

Huurpenningen kunnen op ten minste twee manieren onder een beslag komen te rusten. Het beslag op de onroerende zaak omvat de burgerlijke vruchten en dus ook de huurpenningen zodra die

¹ HR 30 januari 1987, ECLI:NL:HR:1987:AG5528, NJ 1987/530 (*WUH/Emmerig q.q.*). Het hangt van de huurovereenkomst af of termijnen maandelijks verschuldigd zijn; bij kantoorruimte wordt ook wel afgesproken dat per jaar wordt betaald.

² Art. 7:226 BW maakt van de contractuele verplichtingen van de verhuurder een 'kwalitatieve verplichting' die van rechtswege op de rechtsopvolger onder bijzondere titel van de verhuurder komt te rusten. Het wetsartikel geeft dus een uitzondering op de hoofdregel van HR 3 maart 1905, *W. 8191 (Blaauboer / Berlips)*.

opeisbaar worden (art. 3:9 lid 3 BW, nadere vereisten in art. 507 lid 3 Rv).³ Daarnaast is zelfstandig beslag op de huurpenningen mogelijk door middel van derdenbeslag (art. 475 Rv). Dit wordt ook wel huurbeslag genoemd.

Stel dat eigenaar A zijn onroerende zaak verhuurt aan B en dat deze B maandelijks huurpenningen ten bedrage van € 1.000 aan A moet betalen. Dan kan C, een schuldeiser van A, beslag leggen op de vorderingsrechten van A op B. C legt dan beslag onder de derde B ten laste van beslagdebiteur A. B zal verklaren dat hij elke maand € 1.000 moet betalen aan zijn verhuurder A. C zal van B kunnen eisen dat B die € 1.000 voortaan aan C betaalt in plaats van aan A. Het bijzondere aan dit derdenbeslag is dat C niet alleen beslag heeft gelegd op een goed van zijn debiteur A dat al bestaat in het vermogen van A op het moment van beslaglegging, maar ook op goederen die in het beste geval pas ontstaan op een later moment, namelijk in de toekomst op elke maandelijkse vervaldag voor de betreffende maand.

De wet staat toe dat het gelegde verhaalsbeslag onder de huurder ook de eventuele *toekomstige* vorderingsrechten van de verhuurder treft (art. 475 lid 1 Rv). Dit is een uitzondering op de hoofdregel dat beslag alleen mogelijk is op goederen die op het moment van beslaglegging toebehoren aan de beslagene; als het vorderingsrecht nog niet bestaat, kan het immers ook nog niet toebehoren aan de beslagene. Het is ook niet zeker dat het vorderingsrecht zal ontstaan in de toekomst. Als het vorderingsrecht niet ontstaat, heeft het beslag op de toekomstige vordering in zoverre dus geen doel geraakt. De wet eist wel dat op het moment van beslaglegging er in elk geval een reeds bestaande rechtsverhouding tussen de beslagdebiteur en de derde moet bestaan waar de toekomstige vordering rechtstreeks uit zal (kunnen) ontstaan.⁴ Dat is hier de reeds bestaande huurovereenkomst.

Tussen het moment van het leggen van beslag en het ontstaan van het vorderingsrecht voor een bepaalde maand huurgenot, kan er natuurlijk van alles gebeuren dat de status van het vorderingsrecht beïnvloedt. Het huurcontract kan eindigen door ontbinding of opzegging, met als gevolg dat het vorderingsrecht uiteindelijk nooit ontstaat. Dan vist de beslaglegger in zoverre achter het net.⁵ Denkbaar is ook dat de verhuurder ná de beslaglegging ertoe overgaat om zijn toekomstige huurvorderingen bij voorbaat te cederen aan een cessionaris. Dan zou art. 475h lid 1 Rv toepassing vinden: het beslag dat eerder in tijd is gelegd dan de levering bij voorbaat gaat voor. En omgekeerd: als de verhuurder zijn toekomstige vorderingsrechten op zijn huurder bij voorbaat cedeert aan een cessionaris en *daarna* pas legt een schuldeiser van de verhuurder derdenbeslag, dan vist de beslaglegger achter het net.

Tot zover de lange inleiding. In *Van Berkel/Tribosa* gaat het om een andere complicatie. Van Berkel had geld te vorderen van Zuid-Arcade (hierna: ZA). ZA was exploitant van vastgoed en had eigendom van een winkelruimte, die zij had verhuurd aan Tribosa. Om zich te verhalen voor de geldvordering, legde Van Berkel derdenbeslag onder Tribosa, dus op de bestaande en toekomstige huurvorderingen

³ Art. 507 lid 3 Rv bepaalt: 'Na de betekening van het ingeschreven beslag aan de huurder of pachter valt de aan de geëxecuteerde nog verschuldigde huur en pacht onder het beslag en moet zij worden betaald aan de notaris ten overstaan van wie de executie zal plaatsvinden, mits dit bij de betekening uitdrukkelijk aan de huurder of pachter met opgave van de plaats van betaling wordt medegedeeld en behoudens de rechten van derden, die de executant moet eerbiedigen. Hetgeen aan de notaris wordt betaald, wordt gerekend tot de in artikel 551 bedoelde opbrengst van de zaak. De artikelen 475i, 476 en 478 zijn van overeenkomstige toepassing.'. Vgl. voor de vraag of vruchten van een beslagen goed ook onder het beslag vallen art. 455 Rv (voor roerende zaken), art. 507 Rv (voor onroerende zaken o.a. de vruchten, beplantingen, huurpenningen, canon, retributie). Vgl. ook art. 507a Rv (substitutie, vergelijkbaar met art. 3: 229 BW).

⁴ Art. 475 lid 1 Rv; HR 7 juni 1929, NJ 1929/1285 (*Staat/NV Buitenlandsche Bankvereniging; Postchèque- en Girodienst*); HR 25 februari 1932, NJ 1932/301 (*Ontvanger/Schermer*).

⁵ De beslagdebiteur kan overigens niet ten nadele van de beslaglegger afstand doen van zijn huurvorderingen, aldus art. 475h lid 1 Rv.

van ZA op Tribosa. Vervolgens werd door (de hypotheekhouder van) ZA de winkelruimte verkocht en overgedragen aan een koper. De vraag was nu kort gezegd:⁶ wat geldt als eerst beslag is gelegd op toekomstige huurpenningen en vervolgens het gehuurde object in eigendom wordt overgedragen? Wie heeft dan recht op de na de overdracht ontstane vorderingen op de huurder, de beslaglegger of de nieuwe eigenaar?

De wet geeft geen rechtstreeks antwoord op deze vraag; art. 475h lid 1 Rv zou van toepassing zijn in geval van cessie (= vervreemding) na beslag, maar hier is geen sprake van cessie. Hier gaat het namelijk om de eigendomsoverdracht van de gehuurde zaak en de wettelijke overgang van het recht van de nieuwe eigenaar om voortaan de huur te innen; die overgang volgt uit de wet (art. 7:226 lid 1 BW) en dus niet uit cessie. De Hoge Raad oordeelt dat het recht van de beslaglegger in geval van beslag dat anterieur is aan de eigendomsoverdracht van het gehuurde, voorgaat boven de rechten van de nieuwe eigenaar:

'(...) Wanneer de eigenaar-verhuurder het verhuurde onroerend goed aan een ander verkoopt en levert, doet hij daarmee ingevolge [art. 7:226 BW] het vorderingsrecht met betrekking tot de huurpenningen op de verkrijger overgaan. In de vervreemding van het verhuurde goed ligt dan de vervreemding van het bedoelde vorderingsrecht besloten. (...) deze vervreemding kan niet aan de beslaglegger worden tegengeworpen. Dit strookt met de in HR 15 maart 1940, NJ 1940, 848, aanvaarde en ook thans geldende overeenkomstige regel voor het geval dat een verhuurd onroerend goed wordt vervreemd na cessie van het recht op de toekomstige huurpenningen. Daaraan doet voorts niet af dat in geval van faillissement van de cedent de na de aanvang van de dag van de faillietverklaring opeisbaar geworden huurtermijnen wegens de bijzondere aard van het faillissementsbeslag in het faillissement van de cedent vallen (HR 30 jan. 1987, NJ 1987, 530, en Parl. Gesch. Boek 3, Inv. 3, 5 en 6, p. 1249). (...)'

In deze overweging zijn verschillende rechtsregels te lezen: (1) een eerdere cessie bij voorbaat van toekomstige huurpenningen gaat boven latere overdracht van de verhuurde zaak; (2) eerder beslag bij voorbaat op toekomstige huurpenningen gaat boven latere overdracht van de verhuurde zaak; (3) cessie bij voorbaat van toekomstige huurpenningen heeft geen werking als de cedent failliet gaat vóór het ontstaan van het recht op de huurpenningen. De eerste rechtsregel was al in een arrest uit 1940 neergelegd.⁷ De derde rechtsregel volgt rechtstreeks uit art. 20 *jis.* 23 en 35 lid 2 Fw. De tweede rechtsregel vormt de kern van *Van Berkel/Tribosa*, en is tot op de dag van vandaag omstreden.

2. Commentaar

De uitspraak in *Van Berkel/Tribosa* kan verstrekkende gevolgen hebben, en is daarom wel bekritiseerd in de literatuur. Als beslag is gelegd op toekomstige huurpenningen die naar verwachting uit een bestaande overeenkomst van verhuur van een registergoed zullen ontstaan, is dat beslag niet in enig openbaar register te ontdekken; het is namelijk geen beslag op de onroerende zaak zélf maar op de vorderingsrechten van de verhuurder op de huurder. Voor dat derdenbeslag geldt niet dat het in de openbare registers voor registergoederen moet worden aangetekend.

Iemand zal dus pijn moeten lijden, en dat is de onvoorzichtige koper. Weliswaar beschermt het arrest *Van Berkel/Tribosa* de beslaglegger tegen een eventuele verkoop en overdracht van de

⁶ Ik laat een aantal complicaties uit het arrest buiten beschouwing, nu die voor de rechtsregel die ik hier behandel, niet relevant zijn.

⁷ HR 15 maart 1940, NJ 1940/848 (*De Boer/Haskerveenpolder*).

verhuurde zaak door de verhuurder onder wie het beslag is gelegd,⁸ maar de keerzijde is dat de koper na overdracht erachter kan komen dat de huurpenningen niet bij hem terecht zullen komen maar bij de beslaglegger die nog geld te vorderen had van de oude eigenaar.⁹ Hij is weliswaar vanaf het moment van verkrijging van de eigendom van het verhuurde ook de rechthebbende van de nieuwe huurtermijnen (art. 7:226 lid 1 BW), maar die huurpenningen vallen toch onder het beslag dat was gelegd voordat hij eigendom van de verhuurde zaak verkreeg. Pas als de beslaglegger helemaal bevredigd is, vallen de huurpenningen voortaan weer aan de nieuwe verhuurder toe. Een koper van een verhuurd goed doet er dus verstandig aan bij de huurder te informeren of er huurbeslag is gelegd.¹⁰

Een verwante ‘puzzel’ is hoe het executoriaal verhaalsbeslag op *een onroerende zaak* zich verhoudt tot het beslag bij voorbaat op de toekomstige huurtermijnen. Het beslag op de zaak omvat namelijk de burgerlijke vruchten en dus ook de huurtermijnen zodra die opeisbaar worden (art. 3:9 lid 3 BW). Dan kan dus een botsing ontstaan tussen beslag op de zaak en derdenbeslag onder de huurder. Stel: A is eigenaar en verhuurder van een onroerende zaak; D is de huurder. A heeft twee schuldeisers: B en C. Zou nu op 1 februari door B de onroerende zaak van A worden beslagen (en het beslag worden betekend aan D), waarna op 2 februari bij voorbaat door C derdenbeslag wordt gelegd ten laste van A onder huurder D voor de huurtermijn die ontstaat en opeisbaar wordt op 1 maart, wie heeft dan recht op deze huurtermijn? Zodra deze ontstaat en opeisbaar wordt (gesteld dat dat op hetzelfde moment gebeurt), scheidt de vordering gelijktijdig als vrucht af en valt ze onder het beslag van B, én ontstaat ze als vorderingsrecht en valt ze onder het derdenbeslag van C. Als we hier de prioriteitsregel van art. 3:97 lid 2 BW toepassen, zou B voorgaan boven C.

⁸ Overigens kan de nieuwe eigenaar e.e.a. ook niet frustreren door een nieuw huurcontract met de zittende huurder aan te gaan: ‘ook een zodanige rechtshandeling, verricht na de beslaglegging door de geëxecuteerde of diens rechtsopvolger met de derdebeseigene, kan aan de rechten van de beslaglegger geen nadeel toebrengen’ (*Van Berkel/Tribosa*, r.o. 3.4. i.f.).

⁹ Daarover bijv. H.W. Heyman, ‘Faillissement en beslag aan de zijde van de verkoper’, *WPNR* 2018, p. 87. Uiteraard heeft e.e.a. in verbintenisrechtelijk opzicht allerlei gevolgen in de verhouding tussen koper en verkoper, maar daar hebben beslaglegger en huurder niets mee te maken.

¹⁰ Dat kan praktisch onmogelijk zijn, als het veel huurders betreft. Bovendien biedt het geen volledige zekerheid; afgezien van gevallen waarin de huurder onjuiste of geen informatie geeft, kan het huurbeslag ook nog nét na het inwinnen van de informatie maar voor de overdracht van de eigendom worden gelegd.