

De nieuwe model bankgarantie van de ROZ, einde discussie?

Op 19 maart 2018 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuwe modeltekst voor de door de huurder te verstrekken bankgarantie [gepubliceerd](#). Met de bankgarantie tracht een verhuurder zekerheid voor nakoming door de huurder van zijn verplichtingen te krijgen, ook voor het geval de huurder failliet zou gaan. Door vele rechtelijke uitspraken is de waarde van de bankgarantie gewijzigd (zie mijn [eerdere](#)) blog. Is met het nieuwe model een einde gekomen aan de discussie over de inhoud en omvang van de garantie?

De waarde van de bankgarantie

Op basis van recente uitspraken kan de verhuurder indien de huurder failliet, vereenvoudigd opgeschreven, de bankgarantie inroepen voor:

- De huur vanaf het faillissement van de huurder;
- Huurverplichtingen (huur, maar ook servicekosten) ontstaan voor het faillissement van de huurder;
- De kosten van ontruiming van het gehuurde.

Anders dan sommige curatoren [betogen](#) kan de verhuurder zelf bepalen waarvoor hij de bankgarantie inroept. Een verstandige verhuurder roept de garantie in voor schulden ontstaan vóór het faillissement omdat op grond van de wet de curator aansprakelijk is voor de huurbetalingen ná het faillissement. Het (standaard)beding in de huurovereenkomst dat de huurder tevens verplicht tot vergoeding van de leegstandsschade tot het gehuurde opnieuw verhuurd is kan de verhuurder niet inroepen tegen de curator. De waarde van de garantie is dus betrekkelijk, maar biedt in ieder geval zekerheid voor betaling van enkele maanden huur. Dit is uiteraard afhankelijk van de hoogte van de garantie en de vraag of de verhuurder de bankgarantie verhoogd heeft na indexatie van de huurprijs.

De verplichting van de huurder tot het verstrekken van een bankgarantie

Volgens de modelovereenkomsten verhuur van winkelruimte en kantoorruimte dient de huurder een bankgarantie te verstrekken. Volgens de Algemene Bepalingen (AB) behorende bij de huurovereenkomst moet die bankgarantie worden verstrekt "*in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model.*" Doordat de ROZ een nieuw model heeft afgegeven kan betoogd worden dat huurders deze bankgarantie dienen te verstrekken en de verhuurder geen genoegen hoeft te nemen met een andere tekst.

Zoals ik al eerder [schreef](#) hebben diverse banken hun modelgaranties aangepast waardoor deze niet langer voldoen aan de oude modelgarantie van de ROZ, maar ook niet aan de nieuwe modelgarantie. De ROZ schrijft in zijn eigen [persbericht](#) dat met de Nederlandse Vereniging van Banken wél overeenstemming bestaat over "*het gedeelte van de bankgarantie dat ziet op de*

zogeheten uitgesloten vorderingen bij insolventie van de huurder”, maar niet over de formulering van het betalingsverzoek van een verhuurder en de looptijd van de bankgarantie. Zo bepaalt bijvoorbeeld de modelgarantie van ABN Amrobank dat de garantie uitsluitend geldt voor de looptijd van de huurovereenkomst en dus niet voor verlengingen van de huur. Ook bepaalt ABN Amrobank dat de garantie niet geldt voor rechtsopvolgers van de verhuurder, bijvoorbeeld bij verkoop van het pand, tenzij een bepaalde verklaring wordt verstrekt aan de bank.

Conclusie

Het nieuwe model maakt geen einde aan de discussies over de zekerheid die de huurder in het kader van de huurovereenkomst aan de verhuurder dient te verstrekken. Omdat diverse banken afwijkende modellen hanteren dient de verhuurder nog altijd te controleren of de ontvangen bankgarantie voldoet aan zijn eisen. Die eisen moet de verhuurder uiteraard wel bij de totstandkoming van de huurovereenkomst kenbaar maken aan de verhuurder. Een verstandige verhuurder stuurt daarom de tekst van de nieuwe modelgarantie mee met het concept van de huurovereenkomst. Een huurder doet verstandig eraan om eerst bij zijn financier na te gaan of deze met de modeltekst akkoord gaat. Indien dit niet het geval is dienen nadere onderhandelingen plaats te vinden over de tekst van de garantie. Hierover adviseer ik je graag.

mr. E.P.W. Korevaar, juni 2018