

Cobouw

[Home](#) [Bouwberichten](#) [Innovatie](#) [Opinie](#) [Agenda](#) [Abonneren](#)**Column**

Het claimen van leegstandschade onder de bankgarantie

3 min ⌚ Vandaag, 09:59

Op 17 februari 2017 heeft de Hoge Raad het arrest Hansteen/Verwiel q.q.1 gewezen. De Hoge Raad schept in dit arrest duidelijk in de discussie tussen een curator, verhuurder en bank met betrekking tot een claim van verhuurder ter vergoeding van leegstandschade onder een bankgarantie.

In die zaak speelde het volgende. De moedermaatschappij van Bouwgros verkocht een kantoorpand aan Hansteen, waardoor Hansteen verhuurder werd van het door Bouwgros gehuurde pand. In de huurovereenkomst was overeengekomen dat de huurder ten behoeve van de verhuurder een bankgarantie stelt. In de tekst van de bankgarantie is opgenomen dat de bank als "zelfstandige verbintenis tegenover de verhuurder (...) onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant" staat voor "alle schade (...) doordat de huurovereenkomst in geval van faillissement (...) ingevolge opzegging door de curator of door huurder (...) tussentijds zal worden beëindigd."

Failliet

Op 3 juni 2009 wordt Bouwgros failliet verklaard. Hansteen trekt na het faillissement de bankgarantie voor het volledige bedrag waarvoor de bankgarantie was gesteld. Nadat de bank dit bedrag aan Hansteen heeft uitgekeerd, heeft de bank op grond van de contra-garantie eenzelfde bedrag verrekend met het op een bankrekening van Bouwgros geblokkeerde creditsaldo. In eerste instantie claimde Hansteen onder de bankgarantie op grond van de zogenaamde leegstandschade.

Lees ook: 'Kantonrechter, wilt u even kwalificeren?'

De curator van Hansteen vordert het door de bank (op grond van de contra-garantie) verrekende bedrag vervolgens terug van Hansteen. De curator meent dat Hansteen ongerechtvaardigd is verrijkt ten laste van de boedel.

Lotte Dröge

/ Wet & Regelgeving

Slopen ondanks omgevingsvergunning: hoe zit dat?
Financiering is geregeld. Perceel is gekocht. Goed in het bestemmingsplan gekeken: is de gewenste bouw mogelijk? Ja, die is mogelijk. Ontwerp laten...

[Lees verder](#)

Alles over Cobouw50



Wie zijn de best presterende bouwers van Nederland?

[Ons grote Cobouw50 dossier](#)

Contra-garantie

De Hoge Raad overweegt echter dat de verhuurder niet ongerechtvaardigd wordt verrijkt op het moment dat de bank zich omdraait naar de boedel op basis van de contra-garantie. Van verrijking is geen sprake omdat er wel degelijk sprake is van schade bij de verhuurder. Bovendien bestaat er een rechtvaardiging voor de uitkering van de bank. De tekst van de bankgarantie spreekt immers van een zelfstandige verplichting van de bank jegens de verhuurder. De uitkering door de bank geschiedt dan ook op basis van deze eigen, zelfstandige verplichting van de bank. Dat de bank zich vervolgens op basis van de contra-garantie 'omdraait' naar de boedel, is een actie die niet aan de verhuurder kan worden tegengeworpen, aldus de Hoge Raad.

Lotte Dröge is advocaat bij Lexence N.V.

[Dit artikel is een bewerking van het artikel van Vincent Boumans, advocaat en tevens werkzaam bij Lexence. Het volledige artikel kunt u hier terugvinden.](#)

Deel dit
artikel



<http://www.cobouw.nl/column/het-claimen-leegstandschade-onder-bankgarantie>