
HANDLEIDING BANKGARANTIE

Door de Raad voor Onroerende Zaken in 2018 opgesteld.

1. Inleiding

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2018 gepubliceerde model 'BANKGARANTIE', hierna 'het model'.

Het model kan worden gebruikt indien de verhuurder met de huurder heeft afgesproken dat een bank zekerheid zal bieden voor de (betalings)verplichtingen uit de huurverhouding. In het ROZ-model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW (zie artikel 7 aldaar) en het ROZ-model huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (zie artikel 6 aldaar) bestaat voor partijen hiertoe de mogelijkheid. De bankgarantie vormt alsdan een onderdeel van de huurovereenkomst en wordt – als bijlage – aan de huurovereenkomst gehecht.

Aanwijzingen voor het gebruik van het model

Het model en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, gedownload worden op www.roz.nl. Bij het gebruik van de modellen wordt aangeraden gebruik te maken van de meest recente versies die te vinden zijn op www.roz.nl.

In het model mogen uitsluitend gegevens worden ingevuld op de daarvoor aangegeven plaatsen. Dat dient te gebeuren in een afwijkend lettertype. Wordt het model zelf gewijzigd, dan mag het model geen bankgarantie volgens het ROZ-model worden genoemd.

Het model is vanuit de optiek van de verhuurder opgesteld. Deze handleiding is een handleiding voor het gebruik van het model, het geeft een toelichting bij de gedeelten waar gegevens in kunnen of moeten worden ingevuld. Deze handleiding voorziet uitsluitend in een toelichting op het model voor zover dat voor dat invullen nodig is.

De ROZ aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de eventuele nadelige gevolgen van het gebruik van het model en deze handleiding.

Totstandkoming van het model

Dit model is, in tegenstelling tot voorgaande modellen, niet tot stand gekomen in samenspraak met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). Vanaf 2012 is er veelvuldig overleg geweest tussen de ROZ en de NVB over de tekst van een nieuw model bankgarantie. De gesprekken hadden met name betrekking op de gevolgen van een aantal door de Hoge Raad gewezen arresten (zie hierna onder 2), de formulering van het betalingsverzoek van een verhuurder en de wens van de NVB om de bankgarantie een eindig karakter te geven. De ROZ en de NVB hebben elkaar niet op al deze punten kunnen vinden en uiteindelijk is er (uitsluitend) overeenstemming bereikt over het gedeelte van de bankgarantie dat ziet op de zogeheten uitgesloten vorderingen bij insolventie van de huurder; dit is de tekst in het model vanaf "*Als sprake is van faillissement ... juistheid van deze verklaring.*".

LET OP! Omdat het een model betreft, doet een verhuurder er goed aan in zijn onderhandelingen met huurder over de huurovereenkomst gelijk ook de discussie over de bankgarantie op te starten.

2. Bankgarantie

De bankgarantie is vormgegeven als een abstracte bankgarantie, derhalve geabstraheerd van de onderliggende rechtsverhouding, de huurovereenkomst. Er is sprake van een zelfstandige verbintenis die de bank onvoorwaardelijk aangaat jegens de verhuurder en de bank dient een eventuele claim van de verhuurder onder de bankgarantie dan ook alleen te beoordelen aan de hand van de tekst c.q. de voorwaarden zoals opgenomen in de bankgarantie.

De bankgarantie geldt ook voor eventuele rechtsopvolgers van verhuurder.

De arresten van de Hoge Raad d.d. 14 januari 2011 (Aukema q.q./ Uni invest)¹, 15 november 2013 (Romania)² en 17 februari 2017 (Bouwgros)³ hebben aanleiding gegeven tot het van de bankgarantie uitsluiten van vorderingen die zien op door verhuurder eventueel gedeelde huurpenningen als gevolg van insolventie van de huurder (op grond van artikel 39, 238 of 305 FW). Deze vorderingen mogen niet ten laste komen van de boedel. Om die reden dient

¹ HR 14 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO3534, NJ 2011/114 (Aukema q.q./Uni-Invest).

² HR 15 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1244 (X/ Romania Beheer B.V.).

³ HR 17 februari 2017, ECLI:NL:HR:2016:1078 (Curator Bouwgros/ Verhuurder).

de verhuurder, bij het indienen van een claim, elke keer afzonderlijk, aan de bank aan te geven dat de claim geen zogeheten uitgesloten vorderingen bevat.

LET OPI! De ROZ adviseert de verhuurder dan ook uitdrukkelijk bij het (schriftelijke) betalingsverzoek aan de bank volstrekt helder te communiceren dat er geen sprake is van het claimen van zogeheten uitgesloten vorderingen. Hiertoe zou de verhuurder het volgende kunnen opnemen in het betalingsverzoek:

“Wij verklaren dat ons betalingsverzoek geen betrekking heeft op de vorderingen zoals vermeld onder a. en b. in de bankgarantie met nummer: [invullen nummer].”

In de bankgarantie op te nemen gegevens

Garantie Nr.

De bank zal de bankgarantie een nummer geven.

De ondergetekende

De bankgarantie betreft een verklaring van de bank en heeft derhalve alleen door de bank te worden ondertekend. De bank zal haar volledige statutaire naam, alsmede eventuele kantoorgegevens dienen in te vullen.

Akte/ Partijen – verhuurder en huurder

Bij de gegevens die verwijzen naar de huurovereenkomst waarop de bankgarantie betrekking heeft, dienen dezelfde partijnamen en omschrijving van het gehuurde te worden opgenomen als in de huurovereenkomst zelf.

Maximumbedrag

Het model gaat er vanuit dat huurder en verhuurder een maximumbedrag hebben afgesproken tot welk de verhuurder kan claimen onder de bankgarantie. Dit bedrag dient zowel in cijfers als in woorden te worden ingevuld.

Duur

De bankgarantie is – kort gezegd – geldig tot 6 maanden na de datum waarop de huurovereenkomst is beëindigd én het gehuurde is ontruimd. Uiteraard kan verhuurder eerder aan de bank aangeven dat hij niets meer op grond van de bankgarantie heeft te vorderen. Als de verhuurder voor deze vervaldatum een betalingsverzoek heeft gedaan bij de bank voor eventuele aanspraken op de huurder, dan vervalt de bankgarantie niet.