

Dossier van de maand: beslag op huurwaarborgrekening – weigering vrijgave door de bank

1. DE KLACHT

De klacht betreft de weigering door de bank om een huurwaarborg vrij te geven aan de verhuurder, hoewel de huurder en verhuurder een schriftelijk akkoord hebben voorgelegd waarin instructie wordt gegeven tot vrijgave van de huurwaarborg aan de verhuurder.

De verhuurder vraagt dat de bank het akkoord tussen huurder en verhuurder over de vrijgave van de huurwaarborg uitvoert.

2. STANDPUNT VAN DE FINANCIËLE INSTELLING

De bank heeft ons aangegeven dat zij omwille van externe factoren die buiten haar wil vallen niet kan overgaan tot deblokking van de huurwaarborgrekening. Een derde partij betekende immers een beslag op de rekeningen/tegoeden van de huurder.

De bank heeft de betrokken gerechtsdeurwaarder gecontacteerd om de gevolgen van het beslag op de huurwaarborgrekening na te gaan. Hierop ontving de bank bericht dat de deblokking van de huurwaarborgrekening niet kan worden toegestaan zolang er geen bewijs voorligt dat de huurwaarborg door de verhuurder gebruikt moet worden voor de vergoeding van huurschade. Op basis van een dergelijk bewijs en een officiële raming van de schade, zou een (gedeeltelijke) deblokking mogelijk zijn.

3. ONS ADVIES

Wij zien in het voorliggend dossier geen stukken waaruit blijkt dat de bank u heeft geïnformeerd over het beslag. In de communicatie tussen u en de bevoegde dienst van de bank zien wij dat alleen wordt aangegeven dat de bank wacht op een akkoord van een externe instelling buiten de bank. Wij menen dat een duidelijkere communicatie met verwijzing naar het beslag en de betrokken gerechtsdeurwaarder de situatie voor u sneller had kunnen verhelderen.

Een vrijgave door de bank van een huurwaarborg (geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder) gebeurt in principe hetzij op voorlegging van een schriftelijk akkoord opgemaakt door huurder en verhuurder ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst, hetzij op voorlegging van een rechterlijke beschikking (zie onder meer art. 37, § 3 Vlaams Woninghuurdecreet en art. 249, § 2 Brusselse Huisvestingscode).

In het voorliggend dossier blijkt evenwel dat een derde partij via gerechtsdeurwaarder beslag heeft gelegd op de tegoeden op de huurwaarborgrekening, waardoor de bank de tegoeden ondanks het voorliggend schriftelijk akkoord niet meer mag vrijgeven.

Een beslag betekent niet dat de geblokkeerde gelden ook sowieso zullen toekomen aan de beslaglegger. U hebt immers als verhuurder in bepaalde omstandigheden een voorrecht op de huurwaarborg (in het bijzonder voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder). Dit verklaart ook waarom de bank ons na haar contact met de gerechtsdeurwaarder heeft aangegeven dat bijkomende informatie moest worden verstrekt over de aanwending door de verhuurder van de huurwaarborg.

Het is echter niet aan de bank om zich uit te spreken over uw voorrecht als verhuurder en over de samenloop met de vordering van de beslaglegger. Hierover zal u in contact moeten treden met de gerechtsdeurwaarder betrokken bij het beslag.

Wij verwijzen hiervoor naar de volgende toelichting die wij terugvonden in rechtsleer:

"725. De huurwaarborg, die in uitvoering van de wettelijke verplichtingen ter zake gestort wordt bij een erkende financiële instelling, wordt daar bewaard op een rekening op naam van de huurder. Vermogensrechtelijk blijven die gelden deel uitmaken van het vermogen van de huurder. Een beslag onder derden is dus mogelijk.

Dat de verhuurder een voorrecht kan laten gelden op de huurwaarborg, verhindert het beslag niet; het voorrecht van de onbetaalde verhuurder (art. 20, 1° Hyp.W.) zal pas spelen in de fase van evenredige verdeling."

(zie FEYS, B., "Beslag onder derden" in Beslagzakboekje, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, 720 p.)

en:

"6. Vermits het beslag onder derden meestal – zal slaan op alle tegoeden van de beslagen huurder, zal meteen ook de huurwaarborg onder het beslag vallen.

Het feit dat het beslag zou worden gelegd voor bedrag dat kleiner of gelijk is aan alle andere tegoeden van de huurder bij de financiële instelling doet daaraan niets af. De wettelijke bepalingen aangaande het beslag onder derden hebben tot gevolg dat de totaliteit van de tegoeden, die de derde beslagene bezit voor rekening van de beslagene, onbeschikbaar wordt.

7. De financiële instelling moet, als gevolg van het beslag, een verklaring van derde beslagene opmaken. Deze verklaring moet nauwkeurig alle sommen bevatten die de financiële instelling aan de beslagene verschuldigd is. Daarin zal ze dus ook de als huurwaarborg geblokkeerde sommen vermelden. In deze verklaring van derde beslagene zal zij echter verwijzen naar de verklaringen van de huurder en verhuurder in verband met de huurwaarborg.

8. Het valt op te merken dat het feit dat op de als huurwaarborg geblokkeerde gelden eventueel een voorrecht bestaat ten gunste van de verhuurder, niet belet dat de gelden in beslag worden genomen. De eventuele begunstigde van een voorrecht zal zijn rechten moeten laten gelden op het ogenblik van de evenredige verdeling (zie verder onder §2.C)

(...)

14. Het is verder niet de taak van de financiële instelling als derde-beslagene, om, in het kader van beslagen onder derden, over te gaan een nazicht van de rechten en voorrechten van elk van de partijen, een evenredige verdeling op te maken en de partij die aanspraak maken op de gelden uit te betalen.

(...)

18. Bij een uitvoerend beslag onder derden volgens de regels van het Gerechtelijk Wetboek is het inderdaad zo dat de gerechtsdeurwaarder alle beslagen sommen ontvangt en daarna een verdeling op maakt, waarbij hij rekening houdt met de rechten en voorrechten van de diverse partijen. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de vorderingen van elk van hen in hoofdsom, maar ook in intresten en kosten.

(...)

41. Bij een bewarend beslag onder derden is er geen procedure van evenredige verdeling voorzien. De enige uitweg is een akkoord tussen alle betrokken partijen, huurder, verhuurder en beslaglegger."

*(zie VRIELYNCK, P., "Beslag op een huurwaarborg door blokkering van geld", *Huur* 2001, 43-49.)*

Rekening houdend met het voorgaande zien wij geen basis om zonder meer van de bank te eisen dat zij, niettegenstaande het beslag en alleen op basis van het voorliggend akkoord tussen verhuurder en huurder, zou overgaan tot vrijgave van de huurwaarborg aan de verhuurder.

Wij raden u aan om contact op te nemen met de bij het beslag betrokken gerechtsdeurwaarderskantoor om de situatie na te gaan en desgevallend uw voorrecht als verhuurder te laten gelden met het oog op het bekomen van de vrijgave van de huurwaarborg. De bank bezorgde ons de volgende contactgegevens: (...)

Wij hopen u met de verstrekte informatie van dienst te zijn geweest en sluiten hierbij onze tussenkomst af.