

LEGAL UPDATE

Erfpachtcanon is geen boedelschuld

Datum: 24 januari 2024

Afgelopen vrijdag, 19 januari 2024, heeft de [Hoge Raad](#) geoordeeld over de vraag of de erfpachtcanon die een failliete erfpachter aan de erfverpachter verschuldigd is en die na het uitspreken van het faillissement verschuldigd wordt, al dan niet een boedelschuld is.

Ontstaan boedelschulden in faillissement

Boedelschulden ontstaan na de faillietverklaring op drie manieren:

1. Op grond van de wet
2. Doordat de curator een verplichting is aangegaan
3. Doordat de curator in strijd met een door hem na te leveren verbintenis of verplichting heeft gehandeld.

Schuldeisers met een boedelvordering hoeven hun vordering niet ter [verificatie](#) in te dienen bij de curator. Deze vorderingen vallen buiten het faillissement en moeten in beginsel onmiddellijk uit de boedel worden voldaan. Schuldeisers met een boedelvordering hebben dus een voordeligere positie in het faillissement dan de concurrente schuldeisers.

Hoge Raad: erfpachtcanon is geen boedelschuld

Een voorbeeld van boedelschulden die ontstaan op grond van de wet zijn de huurverplichtingen van na de faillietverklaring. Artikel 39 van de Faillissementswet bepaalt dat [huur- en pachtvorderingen](#) vanaf de dag van de faillietverklaring boedelschulden zijn. In de zaak die aanleiding gaf tot het arrest van de Hoge Raad van afgelopen vrijdag, rees de vraag of de betalingsverplichting voor de erfpachtcanon ook als boedelschuld kan worden aangemerkt. Daarbij werd betoogd dat deze betalingsverplichting voortvloeit uit een goederenrechtelijke rechtsverhouding en om die reden op grond van de wet een boedelvordering vormt.

De Hoge Raad is echter duidelijk: de betalingsverplichting van de erfpachtcanon is geen goederenrechtelijke verplichting maar een kwalitatieve verbintenis die rust op de erfpachter. De betaling van de erfpachtcanon heeft ook geen betrekking op het beheer en de vereffening van de boedel. De wetgever heeft de erfpacht bovendien (bewust) niet onder het bereik van artikel 39 van de Faillissementswet gebracht, hetgeen nu nog eens wordt bevestigd door de Hoge Raad. De vordering tot betaling van de erfpachtcanon die verschuldigd wordt tijdens het faillissement, kan dus niet als boedelschuld worden aangemerkt. Erfverpachters, die recht hebben op de erfpachtcanon, worden dus in beginsel niet door de curator uit de boedel betaald.

Artikel 37 biedt mogelijkheden

Op grond van artikel 37 van de Faillissementswet zou een erfverpachter de curator van een failliete erfpachter een redelijke termijn kunnen stellen waarbinnen deze de erfpachtovereenkomst al dan niet gestand moet doen. Bij gestanddoening door de curator promoveren de verplichtingen van de failliet op grond van de betreffende overeenkomst tot boedelschulden. Curatoren zijn doorgaans echter zeer terughoudend bij het gestand doen van langlopende overeenkomsten.

Dit is een Legal Update van Lucas van Walraven en Steef van den Boogert.

Voor meer informatie:

Lucas van Walraven

+31 30 25 95 567

lucasvanwalraven@vbk.nl

Steef van den Boogert

+31 30 25 95 566

steefvandenboogert@vbk.nl