

Huurrecht



Denise Sauer
Dirkzwager

Bezwaren tegen indeplaatsstelling en de (on)mogelijkheden om het recht hiertoe te beperken

Bij detailhandelbedrijfsruimte gelegen op een A-locatie is het recht van indeplaatsstelling van de ene huurder voor de andere nog aan de orde van de dag. De ervaring leert dat een indeplaatsstelling echter niet altijd met de juiste beweegredenen gebeurt. Daarom kan het voor een verhuurder aantrekkelijk

zijn om het recht op indeplaatsstelling aan banden te leggen, of zo mogelijk, te blokkeren. Aan de hand van voorbeelden uit de jurisprudentie zal hierna worden betoogd dat dit niet eenvoudig en wellicht zelfs onmogelijk is. Echter, het recente arrest van de Hoge Raad van 9 augustus 2013,¹ biedt wellicht toch een mogelijkheid om onder het recht van een indeplaatsstelling van de huurder uit te komen.

Indeplaatsstelling

Artikel 7:307 BW geeft de huurder van detailhandelbedrijfsruimte (artikel 7:290 BW bedrijfsruimte) het recht op indeplaatsstelling. Dit houdt in dat de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst bevoegd is om bij bedrijfsoverdracht van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf aan een derde, deze derde als huurder in zijn plaats te stellen. Ook als de verhuurder niet wenst in te stemmen met de contractovername van de opvolgende huurder. Op het moment dat de rechter machtiging tot indeplaatsstelling verleent, kan de

huurovereenkomst zonder medewerking van verhuurder, ex artikel 6:159 BW, worden overgedragen aan de derde. De gedachte van de wetgever achter het artikel is dat een winkelier die voornemens is om zijn bedrijf te verkopen, tevens zijn rechten uit de huurovereenkomst moet kunnen overdragen. Een winkel zonder locatie is immers niet gemakkelijk te verkopen en/of zal niet voldoende opleveren. Het recht op indeplaatsstelling is een essentieel en fundamenteel onderdeel van de huurbescherming van de huurder van een artikel 7:290 BW-bedrijfsruimte. Er kan niet ten nadele van artikel 7:307 BW worden afgeweken, zelfs niet met goedkeuring van de rechter.

Teneinde met succes een machtiging tot indeplaatsstelling te verkrijgen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. In de eerste plaats dient de huurder zijn bedrijf over te dragen. Een indeplaatsstelling mag dus niet worden ingeroepen voor een enkele overdracht van huurrechten terwijl de opvolgende huurder een

geheel ander bedrijf in het gehuurde zal gaan exploiteren. Ten tweede dient de huurder een zwaarwichtig belang te hebben bij de bedrijfsoverdracht. Vervolgens dient de voorgestelde nieuwe huurder voldoende waarborgen te bieden voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst en tevens voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Ten slotte zal de rechter de belangen van de huurder bij een indeplaatsstelling afwegen tegen de bezwaren van de verhuurder hiertegen. Ook kan de rechter nog eventuele voorwaarden aan de machtiging tot indeplaatsstelling verbinden, bijvoorbeeld het stellen van financiële zekerheden door de opvolgende voorgestelde huurder.

Misbruik indeplaatsstelling

De wetgever heeft met het fundamentele recht op indeplaatsstelling de belangen van de winkelier bij een bedrijfsoverdracht (en een eventueel hiermee gepaard gaande pensioen-voorziening) veilig willen stellen. Echter, inmiddels zijn de tijden veranderd en zijn de lokale winkeliers veelvuldig vervangen door grote (multinational) winkelketens die in de winkelstraten (op A-locaties) het straatbeeld beheersen. Van het recht op indeplaatsstelling wordt evenwel juist door de grote winkelketens gebruikgemaakt om de huurrechten op A-locatie te kunnen verkrijgen. Het komt daarbij veelvuldig voor dat een onderneming enkel wordt overgenomen vanwege de hoogwaardige, interessante en/of schaarse winkellocatie. Door de overname als een werkelijke 'bedrijfsovername' in te kleden (door overdracht van inventaris, voorraden, goodwill en personeel) zal een overname van de huurovereenkomst op grond van artikel 7:307 BW kunnen worden afgedwongen, zonder dat de verhuurder met de contractovername behoeft in te stemmen. Zelfs als de overnemende partij daarna een geheel andere formule in het gehuurde zal hanteren en er de facto zijn eigen bedrijf zal gaan exploiteren zonder dat het bedrijf van de voorgaande huurder daarbij van (essentieel) belang is geweest. Deze gang van zaken vormt een wezenlijke inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder. Een en ander klemmt voor de verhuurder te meer, nu de opvolgende huurder soms een fors geldbedrag aan goodwill betaalt voor de huurlocatie. Met

andere woorden: de waarde van de huurlocatie wordt ontvangen door de voormalige huurder, terwijl de eigenaar van het gehuurde niets ontvangt en als gevolg van de indeplaatsstelling ook niet de mogelijkheid heeft om het gehuurde zelf aan een derde te verhuren. Verhuurders van dergelijke locaties kunnen er dan ook belang bij hebben om het recht van indeplaatsstelling in te perken.

Bedrijfsovername of locatieovername?

Teneinde meer grip te houden op de persoon van de (opvolgende) huurder en om een indeplaatsstelling te bemoeilijken, komt het in de praktijk voor dat verhuurders de bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst (zeer) beperkt formuleren. Het recht van indeplaatsstelling kan daarmee de facto worden gefrustreerd, of zelf illusoir worden. Hieronder zal aan de hand van jurisprudentie aan de orde komen in hoeverre een dergelijke beperkte bestemmingsbepaling houdbaar is en of vernietiging daarvan kan plaatsvinden.

In de eerste plaats is relevant de vraag of er daadwerkelijk wordt voldaan aan de voorwaarde van 'bedrijfsovername' zoals bedoeld in artikel 7:307 BW. Het is immers niet de bedoeling van de wetgever geweest dat enkel huurrechten worden overgedragen. Er mag geen sprake zijn van een 'bestemmingswijziging' van het gehuurde. Een interessante vraag is, in hoeverre nog sprake zal zijn van een bedrijfsovername als de verkoopformule van de opvolgende huurder een andere is dan van de vigerende huurder. Indien een bakker zijn huurrechten wenst over te dragen aan een elektronicawinkel, zal duidelijk zijn dat geen sprake is van een bedrijfsovername. Een indeplaatsstelling zal dan niet succesvol kunnen worden afgedwongen. Echter, bij de vraag of de ene fastfoodketen een andere fastfoodketen in haar plaats mag stellen, is het een stuk minder helder of al dan niet sprake is van een bedrijfsoverdracht. Factoren die bij de beoordeling een rol kunnen spelen zijn onder meer of voorraden, inventaris en personeel worden overgedragen aan de voorgestelde opvolgende huurder.

Jurisprudentie

Uit de jurisprudentie lijkt een ruime uitleg van het begrip 'bedrijfsoverna-

me' te volgen. In een ouder arrest van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 18 juli 1995 is reeds aangenomen dat een verandering van het assortiment en de verkoopformule van een supermarkt, niet aan de kwalificatie als 'bedrijfsoverdracht' in de zin van artikel 7:307 BW in de weg stond.² Zolang de inventaris, voorraden en/of het personeel maar daadwerkelijk worden overgedragen, lijkt sprake te zijn van bedrijfsoverdracht. Ook indien de opvolgende huurder dit na de bedrijfsoverdracht zal wijzigen. Een verandering van inrichting, assortiment en personeel kan immers ook onder de bedrijfsvoering van de oorspronkelijke huurder plaatsvinden zonder dat verhuurder daar invloed op kan uitoefenen. Een en ander is enkel mogelijk binnen de overeengekomen bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst. Vervolgens rijst dan de vraag of een zeer beperkte omschrijving van de bestemming in de huurovereenkomst de mogelijkheid tot indeplaatsstelling zou kunnen verhinderen.

Bij een zaak die diende voor de Rechtbank Rotterdam ging het om de damesmodezaak Miss Etam, die haar bedrijf wilde overdragen aan River Island, eveneens een modeketen. Vooruitlopend op een vordering tot indeplaatsstelling vorderde de huurder (Miss Etam) in kort geding dat verhuurder zal gehengen en gedogen dat River Island in het gehuurde haar winkel zal exploiteren totdat onherroepelijk is beslist op de vordering tot het verlenen van machtiging tot indeplaatsstelling. In de huurovereenkomst was als bestemmingsbepaling opgenomen dat: 'het gehuurde uitsluitend mocht worden bestemd om te worden gebruikt als winkelruimte conform artikel 7:290 BW ten behoeve van de verkoop van damesmode en aanverwante artikelen conform Miss Etam formule'. Verhuurder verzet zich tegen de indeplaatsstelling en tegen de vordering in kort geding. Daartoe voert verhuurder onder meer aan dat geen sprake is van een bedrijfsoverdracht omdat een bestemmingswijziging van het gehuurde zal plaatsvinden. De Miss Etamformule zal immers niet worden gehandhaafd maar worden vervangen door de River Islandformule. Dit is onverenigbaar met de bestemmingsbepaling zoals in de huurovereenkomst overeengekomen. De voorzieningenrecht-

ter overweegt evenwel dat de beperkte bestemmingsbepaling niet in de weg staat aan het inroepen van artikel 7:307 BW en dat onder de formulering van de bestemming in de huurovereenkomst ook de verkoop van damesmode en aanverwante artikelen dient te vallen die niet onder de Miss Etamformule kan worden geschaard. De voorzieningenrechter acht de toevoeging: ‘conform Miss Etam formule’ voorshands vernietigbaar, omdat ten nadele van de huurder van artikel 7:307 BW wordt afgeweken. Ook uit andere jurisprudentie volgt dat de bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst weliswaar van belang kan zijn voor de vraag of al dan niet sprake is van een ‘bedrijfs-overdracht’ in de zin van artikel 7:307 BW, maar dat met name dient te worden gekeken naar de overeengekomen branche en niet zozeer naar de gehanteerde formule.³ Een specifiek overeengekomen formule in de bestemmingsbepaling van de huurovereenkomst zou wel een rol kunnen spelen bij de belangenafweging, maar lijkt niet in de weg te staan aan een beroep op indeplaatsstelling an sich. De overweging die hieraan ten grondslag ligt, lijkt met name te zijn ingegeven omdat een letterlijke uitleg van een specifiek overeengekomen formule ertoe zou leiden dat geen enkel ander bedrijf dan de vigerende huurder bevoegd en in staat zal zijn om in het gehuurde conform de overeengekomen formule een bedrijf uit te oefenen. Dit zou het recht op indeplaatsstelling illusoir maken en derhalve zou de bepaling vernietigbaar zijn. De volgende vraag die opkomt, is of dit anders is na het gewe-

zen arrest van de Hoge Raad van 9 augustus 2013.

Hoge Raad 9 augustus 2013 (*Stern/Gulf*)

In de zaak die tot dit arrest leidde, waren huurder en verhuurder contractueel afgeweken van artikel 7:303 BW dat de huurprijsaanpassing regelt. Zij hebben daarbij geen toestemming bij de rechter verzocht. Na een aantal jaren, beroept huurder zich op de vernietiging van het contractueel overeengekomen en van artikel 7:303 BW afwijkende beding. Verhuurder stelt daartegen dat de bevoegdheid tot vernietiging ex artikel 3:52 lid 1 BW, is verjaard. Uiteindelijk leidt de zaak tot cassatie. De Hoge Raad overweegt dat, gelet op artikel 3:52 lid 1 onder d BW, voor het antwoord op de vraag of huurster nog de ingevolge artikel 7:291 lid 1 BW bestaande vernietigbaarheid van het beding inzake uitsluiting van tussentijdse huuraanpassing kan inroepen, beslissend is op welk moment de bevoegdheid van huurster daartoe haar ‘ten dienste is komen te staan’. De vernietigingsgrond van artikel 7:291 lid 1 kan niet op één lijn worden gesteld met de gronden waarop artikel 7:614 en 6:235 lid 4 BW betrekking hebben, voor zover die bepalen dat de verjaringstermijn in die gevallen eerst een aanvang neemt wanneer een beroep op de vernietigbare bedingen is gedaan. De Hoge Raad overweegt voorts dat uit de wetsgeschiedenis van artikel 3:52 BW blijkt dat de wetgever met de woorden ‘ten dienste is komen te staan’ heeft bedoeld te bewerkstelligen dat de verjaring een aanvang neemt zodra de partij die een

beroep op de vernietigbaarheid toekomt, die bevoegdheid daadwerkelijk kan uitoefenen, en voorts dat hier sprake is van een regel die zich voor flexibele toepassing leent. De zaak is terugverwezen naar het gerechtshof, maar het lijkt erop dat huurder slechts drie jaar na aanvang van de huurovereenkomst de tijd heeft om afwijkende bedingen waarvoor geen gerechtelijke goedkeuring is verzocht, te vernietigen.

Wat is het gevolg van dit arrest voor het recht van een huurder van artikel 290-bedrijfsruimte op indeplaatsstelling? Het arrest lijkt verhuurders een wapen in handen te geven om dit recht bij wijze van afwijkend beding te blokkeren, althans om stringente bestemmingsbepalingen op te nemen die het recht op indeplaatsstelling in feite illusoir maken. Daarvoor is vervolgens wel gedurende drie jaren enige onoplettendheid van de huurder vereist. Anderzijds lijkt het voor huurders raadzaam om hun huurovereenkomsten – mits niet langer dan drie jaar geleden tot stand gekomen – er goed op na te lezen en zo nodig alsnog binnen de driejarentermijn tot vernietiging van afwijkende bedingen over te gaan.

1. HR 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ9951 (*Stern Bebeer BV/Gulf Vastgoed BV*).
2. Hof 's-Hertogenbosch 18 juli 1995, *NJ* 1996, 289.
3. Vgl. Rb. Leeuwarden (vzr.) 18 februari 2007, ECLI:NL:RBL EE:2007:BC0642 en Rb. Groningen (vzr.) 3 oktober 2007, ECLI:NL:RBGRO:2007:BB4843.