

131. Overgang van het huurderschap

MR. A. BONDER

Contractsvrijheid is een van de belangrijkste beginselen van burgerlijk recht. Zo geldt ook in huurrecht dat een verhuurder zelf mag kiezen aan wie hij verhuurt. Aan die keuze kunnen allerlei overwegingen ten grondslag liggen. Met name bij verhuur van woonruimte of bedrijfsruimte verschaft een verhuurder aan een huurder het bezit van een kostbaar onroerend goed dat (huurders)onderhoud en de zorg van een goed huurder vereist. Bovendien is dat onroerend goed vaak hypothecair gefinancierd. Een verhuurder kiest daarom vaak weloverwogen voor een bepaalde huurder. Die keuze dient in beginsel gerespecteerd te worden. Niettemin doen zich in de praktijk situaties voor waarbij een huurder zijn rechten en verplichtingen uit een huurovereenkomst over wil doen gaan op een ander. Hierna zal nader ingegaan worden op de diverse mogelijkheden waarop een dergelijke overgang kan plaatsvinden.

Algemeen

De wens om het huurderschap, althans de bevoegdheden van een huurder bij een bestaande huurovereenkomst, te doen overgaan op een derde kan door allerlei overwegingen ingegeven worden. Kenmerkend is steeds dat de huurder en/of een derde er enigerlei belang bij heeft dat de huurovereenkomst blijft bestaan. Anders zou het uiteraard eenvoudiger zijn de huurovereenkomst te beëindigen, waarna de derde en de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst zouden kunnen sluiten. Het belang van de huurder kan bestaan uit het handhaven van gunstige huurcondities of de mogelijkheid tot uitoefening van een koopoptie. Maar het belang kan er ook bijvoorbeeld in gelegen zijn om de aantrekkelijkheid, de goodwill, van het huurderschap te verzilveren.

Aan de andere kant heeft een verhuurder er vaak een gerechtvaardigd belang bij dat zijn huurder dezelfde blijft als degene waarmee hij heeft gecontracteerd. Te denken valt aan het belang bij de financiële gegoedheid van de huurder of commerciële belangen (brancheverdeling, regionale spreiding). Maar ook persoonlijke, affectieve of levensbeschouwelijke overwegingen kunnen hebben meegespeeld bij de keuze voor een huurder.

Het huurderschap, waarmee bedoeld wordt het geheel aan rechten en verplichtingen die voor een huurder gepaard gaan met een huurovereenkomst, is in essentie een vermogensrecht en daarmee een goed. Artikel 3:80 BW bepaalt dat men goederen onder algemene titel en

onder bijzondere titel kan verkrijgen. Goederen kan men onder algemene titel verkrijgen door erfopvolging, door boedelmenging, door fusie en door splitsing. Men kan goederen onder bijzondere titel verkrijgen door overdracht en op de overige in de wet voor iedere soort aangegeven wijzen van rechtsverkrijging.¹

Overgang onder bijzondere titel

Een huurovereenkomst kan onder bijzondere titel overgaan door contractsoverneming op de voet van artikel 6:159 BW. Daarvoor is vereist dat er een akte wordt opgesteld tussen de overdragende huurder en zijn rechtsoptvolger, alsmede dat de verhuurder zijn medewerking verleent aan de overdracht. Als de verhuurder niet mee wil werken, kan er geen contractsoverneming ex artikel 6:159 BW plaatsvinden. De wet geeft geen nadere voorschriften omtrent de wijze waarop deze medewerking vorm gegeven dient te worden. De medewerking kan derhalve, op de voet van artikel 3:37 BW, ook in bepaalde gedragingen besloten liggen en kan ook uit een stilzwijgend instemmen worden afgeleid.²

In huurrechtelijke rechtspraak wordt een stilzwijgend instemmen niet snel aangenomen. De enkele wetenschap zijdens verhuurder dat een derde het gehuurde in gebruik

¹ En door verjaring en onteigening, maar deze wijzen van overdracht zullen zich in het kader van huur en verhuur niet (snel) voordoen en laat ik hier buiten beschouwing.

² HR 23 april 1999, NJ 1999, 497 (*Jut/Aegon*).

heeft en/of dat een derde de huur betaalt aan verhuurder, is in ieder geval niet voldoende.³

Een specifieke, huurrechtelijke vorm van contractsovername is de indeplaatsstelling. Daarbij wordt een derde in de plaats van de oorspronkelijke huurder gesteld. De in de plaats gestelde wordt opvolger van de huurder bij de bestaande huurovereenkomst. Het kenmerk van inde-

Een verhuurder kiest vaak weloverwogen voor een bepaalde huurder. Die keuze dient gerespecteerd te worden.

plaatsstelling is dat deze vorm van overgang – anders dan bij contractsovername ex artikel 6:259 BW – uitgevoerd kan worden zonder medewerking van de verhuurder. Daartoe is wel vereist dat de kantonrechter op vordering van de huurder een machtiging tot indeplaatsstelling geeft.

Bij woonruimte is een indeplaatsstelling op de voet van artikel 7:270 BW mogelijk bij wijze van woningruil. Bij bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW is indeplaatsstelling mogelijk bij overdracht van het in het gehuurde geëxploiteerde bedrijf. In beide gevallen kan de kantonrechter een vordering om een derde in de plaats te stellen slechts toewijzen als de huurder een zwaarwichtig belang daarbij kan aantonen. Bij de huur van andere bedrijfsruimte dan ex artikel 7:290 BW, bijvoorbeeld kantoorruimte, is indeplaatsstelling niet mogelijk.

Indeplaatsstelling krachtens artikel 7:270 BW (woonruimte) of artikel 7:307 BW (bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) kan niet contractueel uitgesloten worden. De wetgever heeft de mogelijkheid van indeplaatsstelling zelfs zo belangrijk gevonden dat contractuele uitsluiting daarvan ook niet als afwijkend beding door de kantonrechter goedgekeurd mag worden.⁴

Door te toetsen op het zwaarwichtig belang van huurder bij indeplaatsstelling lijkt het er op dat slechts omstandigheden die bij huurder zijn gelegen meespelen. Maar de wet stelt als negatieve randvoorwaarde dat huurder voldoende waarborgen biedt voor nakoming van de huurovereenkomst alsmede (bij bedrijfsruimte) een behoorlijke bedrijfsvoering. Daarnaast heeft de Hoge Raad in het arrest *Dekamarkt/Honigh*,⁵ al uitgemaakt dat de rechter met inachtneming van alle omstandigheden van het geval dient

te beslissen en rekening dient te houden met alle door de verhuurder aangevoerde bezwaren tegen de voorgenomen indeplaatsstelling. De kantonrechter kan daarnaast voorwaarden aan zijn toestemming verbinden.⁶

Overgang onder algemene titel

Bij een overgang van een huurovereenkomst onder algemene titel volgt een derde een huurder op in zijn gehele vermogen, waarvan de huurovereenkomst een onderdeel is.

Overgang van een huurovereenkomst door erfopvolging kan zich slechts voordoen bij natuurlijke personen. Op grond van artikel 7:229 BW doet de dood van de huurder (of verhuurder) de huur niet eindigen. De erfgenaam(en) van de overleden huurder volgen de huurder onder algemene titel op.⁷ Hoewel de huurovereenkomst derhalve in beginsel voortgezet wordt met de erfgenaam(en), kunnen zij, als opvolgend huurder, op grond van artikel 7:229 lid 2 BW de huurovereenkomst opzeggen als zij het gehuurde niet kunnen gebruiken en zij het op grond van de huurovereenkomst ook niet mogen onderverhuren of aan een derde in gebruik geven.

Bij woonruimte is in artikel 7:268 BW van het algemene uitgangspunt van artikel 7:229 lid 1 BW afgeweken, in die zin dat alleen de erfgenaam die tevens medehuurder is, dan wel onder omstandigheden als beschreven in artikel 7:268 leden 2 en 3 BW ook de erfgenaam die samenwoner is, de huurovereenkomst voortzet. Behoudens die twee situaties volgen erfgenamen de overleden huurder van woonruimte slechts kortstondig op, maximaal tot aan het einde van de tweede maand na overlijden van de huurder, ter afwikkeling van de huurovereenkomst. Voor bedrijfsruimte is artikel 7:229 BW regelend recht.⁸

Ook een boedelmenging kan zich uit haar aard slechts voordoen bij natuurlijke personen. Strikt genomen vindt er door boedelmenging zelf nog geen overgang van een huurovereenkomst van de ene huurder op een rechtsopvolger plaats. Op grond van artikel 7:266 lid 1 BW wordt de echtgenoot na het huwelijk of geregistreerd partnerschap van rechtswege medehuurder van de echtelijke woning. Pas bij toedeling van de woning in het kader van een verdeling van de gemeenschap aan de echtgenoot of geregistreerd partner die niet oorspronkelijk huurder was, vindt er een overgang van de huurovereenkomst op een rechtsopvolger

3 Bijvoorbeeld Hof 's-Gravenhage 17 november 2009, *NJF* 2010, 48: "(...) kan uit het enkele feit dat B. – onweersproken – ervan op de hoogte was dat Deloitte het pand had verlaten en in gebruik had gegeven aan A., maar hiertegen niet direct heeft geprotesteerd, niet worden afgeleid dat hij stilzwijgend met contractsovername heeft ingestemd. Terecht heeft B. erop gewezen dat betaling van huurpenningen door A. en de ontvangst daarvan door hem zulks niet anders maakt." Voorts Hof Amsterdam 12 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:5220.

4 Artikel 7:291 lid 2 BW.

5 HR 5 februari 1993, *NJ* 1993, 506.

6 Bijvoorbeeld Ktr. Rotterdam 29 juli 2005, *WR* 2006, 10, waar de kantonrechter aan zijn machtiging tot indeplaatsstelling verbond 'de last om zich voor wat betreft de muziek te beperken tot achtergrondmuziek'.

7 In artikel 7:229 lid 3 BW is een regeling opgenomen voor het geval er meer erfgenamen zijn. De verhuurder kan opkomen tegen toedeling van de huurovereenkomst aan een bepaalde erfgenaam indien hij redelijke bezwaren heeft tegen die erfgenaam.

8 Bij bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW geldt echter op de voet van artikel 7:302 BW dat van de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst door de erfgenaam(en)/opvolgend huurder tegen een termijn van zes maanden, niet kan worden afgeweken.

plaats. De verhuurder staat daar buiten en kan op deze wijze derhalve door boedelmenging met een andere huurder worden geconfronteerd dan degene met wie hij de huurovereenkomst oorspronkelijk was aangegaan.

Bij rechtspersonen is overgang van het huurderschap onder algemene titel op een derde mogelijk door fusie of splitsing. Bij juridische fusie gaat het vermogen van de verdwijnende rechtspersoon, waaronder een huurovereenkomst, onder algemene titel over op de verkrijgende vennootschap. Bij splitsing gaat het vermogen van een rechtspersoon die verdwijnt onder algemene titel over op twee of meer verkrijgende rechtspersonen (zuivere splitsing), dan wel gaat (een deel van) het vermogen van een rechtspersoon die blijft bestaan onder algemene titel over op een of meer verkrijgende rechtspersonen (afsplitsing).

Fusie en splitsing zijn geregeld in titel 7 van Boek 2 BW. In essentie komt de procedure van fusie en splitsing er op neer dat een fusie- of splitsingsvoorstel wordt opgesteld en gedeponereerd ten kantore van het handelsregister, gevolgd door publicatie daarvan in een landelijk dagblad, waarna de verzettermijn van een maand begint te lopen. Binnen deze termijn kunnen schuldeisers bij verzoekschrift in verzet komen tegen de voorgenomen fusie (artikel 2:316 lid 2 BW) of splitsing (artikel 2:334k BW), onder meer op de grond dat doorvoering van het fusie- of splitsingsvoorstel meebrengt dat er onvoldoende waarborgen zijn voor nakoming van de huurovereenkomst. Als huurder met aanvullende waarborgen komt zodanig dat verhuurder bereid is zijn verzet in te trekken, dan wel de rechtbank het verzet ongegrond verklaard, kan vervolgens na instemming van de bevoegde vennootschapsorganen de notariële akte van fusie of splitsing gepasseerd worden. Daarmee is de fusie of splitsing een feit.⁹ Op grond van artikel 2:322 BW (fusie) en 2:334r BW (splitsing) kan een partij bij een overeenkomst met een partij bij de splitsing, vorderen dat de rechtbank de overeenkomst (desgevraagd met terugwerkende kracht) wijzigt of ontbindt, indien die overeenkomst ten gevolge van de splitsing naar redelijkheid en billijkheid niet ongewijzigd in stand behoort te blijven.

Over het algemeen zal een juridische fusie van een huurder met een andere rechtspersoon voor een verhuurder weinig problemen opleveren. De vermogenspositie van huurder verdwijnt als zodanig niet, maar gaat op in een groter geheel. Splitsing kan voor een verhuurder echter wel problematisch zijn omdat de huurovereenkomst onder algemene titel over kan gaan op een hem onbekende verkrijgende rechtspersoon. De publiciteit omtrent een voorgenomen splitsing is summier (een advertentie in een landelijk dagblad) en de termijnen voor verzet tegen de

splitsing dan wel een vordering tot ontbinding/wijziging van de huurovereenkomst, zijn erg kort. Contractueel zal het weinig effectief zijn om een wederpartij bij een huurovereenkomst te verbieden te fuseren of te splitsen, althans zal het geen goederenrechtelijke werking hebben. Maar het is uiteraard wel aan te bevelen om een clause over zeggenschaps-/structuurwijzigingen ('change of control') in de huurovereenkomst op te nemen. Voor zover met een dergelijke clause ook de mogelijkheid gecreëerd wordt voor een verhuurder om op te zeggen bij splitsing van de huurder zal, indien het artikel 7:290 BW bedrijfsruimte betreft, voorafgaande goedkeuring van de kantonrechter verzocht moeten worden. In het licht van de korte termijnen voor een verhuurder om op te treden ter behartiging van zijn belangen is ook een contractuele informatieplicht aan te bevelen. De Algemene Bepalingen voor Winkelruimte en andere bedrijfsruimte, versie 2012 van de Raad voor Onroerende Zaken, voorzien in een (wederzijdse) informatieplicht, zij het dat op overtreding daarvan geen sanctie is voorgeschreven.

Conclusie

Hiervoor zijn diverse manieren besproken waarop overgang van het huurderschap kan plaatsvinden. Kenmerkend bij deze overgangen is steeds dat de oorspronkelijke huurovereenkomst doorloopt en de verhuurder dezelfde blijft, maar dat een derde opvolgend huurder wordt. Aldus wordt verhuurder geconfronteerd met een andere huurder dan waar hij bij het aangaan van de huurovereenkomst, vaak weloverwogen, voor heeft gekozen.

Alleen bij contractovername ex artikel 6:159 BW heeft een verhuurder directe zeggenschap over de overgang van de huurovereenkomst en daarmee over zijn nieuwe huurder. Bij contractovername speelt in de praktijk vaak dat

Alleen bij contractovername ex artikel 6:159 BW heeft een verhuurder directe zeggenschap over de overgang van de huurovereenkomst en daarmee over zijn nieuwe huurder.

huurders proberen feitelijk een stilzwijgende medewerking proberen op te dringen. Bijvoorbeeld door feitelijke ingebruikgeving van het gehuurde aan en betaling van de huur door, de beoogde opvolger van de huurder. Zolang de verhuurder echter geen handelingen verricht waaruit instemming blijkt, heeft hij de situatie in eigen hand.

Bij een mogelijke overgang van het huurderschap bij wijze van indeplaatsstelling is verhuurder afhankelijk van het oordeel van de kantonrechter. Uitgangspunt bij die beoordeling is een omstandigheid die buiten de invloedssfeer van verhuurder is gelegen. Namelijk het zwaarwichtig belang van huurder bij overdracht van zijn in het gehuurde gevoerde bedrijf in geval van bedrijfsruimte ex artikel

⁹ Behoudens de mogelijkheid van een vordering tot vernietiging van de fusie of splitsing door tot zes maanden na deponering van de akte van fusie of splitsing bij het handelsregister op de voet van artikel 2:323 BW respectievelijk artikel 3:334u BW. Deze vernietigingsgronden zien vooral op formaliteiten.

7:290 BW en het belang bij woningruil ex artikel 7:270 BW in geval van woonruimte. In de rechtspraak worden echter bezwaren van verhuurder zorgvuldig meegenomen, zodanig dat er in essentie een belangenafweging plaatsvindt.

Splitsing van de rechtspersoon die huurder is, gaat grotendeels buiten verhuurder om, helemaal waar verhuurder niet of niet tijdig op de hoogte van de (voorgenomen) splitsing geraakt. Tijdig ingesteld verzet biedt mogelijkheden om financiële waarborgen op peil te houden. Andere dan financiële belangen van verhuurder kunnen mogelijk ondervangen worden door (tijdig) wijziging of ontbinding van de huurovereenkomst ex artikel 2:334r BW te vorderen. Voor het overige kan verhuurder een redelijke mate van controle behouden door contractuele voorzieningen zoals een ‘change of control’ clause.

Slechts bij overgang van een huurovereenkomst door vererving of door boedelmenging kan een verhuurder onder omstandigheden geheel buitenspel staan. Maar liefde en dood zijn ‘facts of life’, natuurlijke gebeurtenissen in het leven die – behoudens strafbare gedragingen, amoureuze manipulaties of collusie – niet beïnvloed kunnen worden enkel om een huurovereenkomst buiten een verhuurder om te doen overgaan.

Over de auteur

Mr. Anand Bonder is advocaat bij KienhuisHoving Advocaten en Notarissen.