

INDEPLAATSSTELLING, EEN VORM VAN CONTRACTSDWANG

Stel; u bent verhuurder van een winkelpand en uw huurder is van plan om de winkel die hij daarin exploiteert te verkopen aan een derde. In de regel zal deze huurder dan aan u vragen of u ermee wilt instemmen dat het contract door deze nieuwe huurder wordt overgenomen. Zou u daarmee akkoord gaan, dan is er geen enkel probleem en behoeft uitsluitend een overeenkomst tot contractsovername te worden gesloten.

Hebt u echter twijfels over de nieuwe huurder, bijvoorbeeld omdat u vermoedt dat die het gehuurde niet deugdelijk zal exploiteren of de huurpenningen niet tijdig zal voldoen, dan zou u kunnen besluiten om niet in te stemmen met de voorgestelde contractsovername.

U zou denken dat daarmee de kous af is. Normaal gesproken kunt u namelijk niet worden verplicht om tegen uw zin met iemand te contracteren. In dit geval zit er een adder onder het gras; de zogenaamde indeplaatsstellingsprocedure die door de zittende huurder tegen de verhuurder kan worden opgestart bij de kantonrechter.

Voor wat betreft zogenaamde art. 7:290 bedrijfsruimte (winkels, cafés, restaurants etc...) kan de rechter aan een huurder (die bijvoorbeeld zijn onderneming heeft overgedragen) een machtiging verlenen om het huurcontract over te dragen aan een nieuwe huurder. Wordt de machtiging verleend, dan wordt de nieuwe huurder in de plaats gesteld van de zittende huurder. U hebt dan als verhuurder dus een nieuwe huurder.

Uiteraard is het mogelijk om verweer te voeren. Volgens de wet moet de rechter namelijk nauwkeurig bezien of de oorspronkelijk huurder wel voldoende zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van de onderneming. Daarnaast moet de rechter de vordering altijd afwijzen indien de nieuwe huurder onvoldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

In de praktijk blijkt echter dat de rechter de vordering tot indeplaatsstelling redelijk eenvoudig toewijst op het moment dat de nieuwe huurder reeds voldoende financiële waarborgen biedt. Alsdan zit u dus opgescheept met een nieuwe huurder met wie u eigenlijk helemaal geen contract had willen sluiten.

De indeplaatsstellingsprocedure kan contractueel niet worden uitgesloten. Het is dus alleen mogelijk om het de huurder zo moeilijk mogelijk te maken om de huurovereenkomst tegen uw zin over te dragen aan een ander.

U kunt dat doen door in de huurovereenkomst nauwgezet en gespecificeerd te laten weergeven op welke wijze het gehuurde zal moeten worden gebruikt. Zo zou u bijvoorbeeld bij de verhuur van een winkel kunnen overeenkomen dat sprake moet zijn van de verkoop van "exclusieve" herenkleding of misschien wel van kleding "in het hoger segment", waarbij dan enkele modemerken als referentiekader worden genoemd. Bij de verhuur van een hotel zou u er voor kunnen kiezen om in de huurovereenkomst op te nemen hoeveel sterren dit hotel minimaal moet hebben en houden.

Zou de huurder in een dergelijke situatie de huurovereenkomst willen overdragen aan een derde, dan zal in de indeplaatsstellingsprocedure door de huurder moeten worden aangetoond dat de nieuwe huurder zich ook aan de verplichting zal houden om, zoals in het laatst genoemde voorbeeld, in het gehuurde een hotel te exploiteren dat een minimale hoeveelheid sterren heeft.

Kan niet worden aangetoond dat de nieuwe huurder aan deze verplichting zal voldoen, dan is de rechter in beginsel gehouden om de vordering tot indeplaatsstelling af te wijzen. Er zijn

dan namelijk onvoldoende waarborgen dat de nieuwe huurder de verplichtingen van de huurovereenkomst ook zal nakomen.

Kortom, het opstellen van een huurovereenkomst dient zorgvuldig te geschieden. Het zou toch jammer zijn als het door u verhuurde vijfsterrenhotel verwordt tot een jeugdherberg, met als gevolg verlies van reputatie en waardevermindering van het pand.

Floris Wubbena
Rijppaert & Peeters Advocaten
oktober 2008