



Zwaarwichtig belang

In de praktijk wordt regelmatig gesteld dat een huurder betrekkelijk eenvoudig van zijn huurovereenkomst ex art. 7:290 BW af kan komen door een indeplaatsstelling ex art. 7:307 BW te vorderen bij de rechter. Zo makkelijk gaat dat echter niet. In de wet zijn twee figuren opgenomen om een huurovereenkomst op een derde te kunnen doen overgaan: contractsovername ex art. 6:159 BW en de hiervoor genoemde indeplaatsstelling. Een groot verschil tussen beide figuren is dat bij contractsovername toestemming van de verhuurder is vereist. In het geval van indeplaatsstelling kan ook een derde (aspirant-huurder) zonder toestemming van de verhuurder als huurder in de plaats worden gesteld. De rechter kan hiervoor een vervangende machtiging geven. Als gevolg hiervan ontstaat in de praktijk al snel de (onjuiste) gedachte dat een vordering tot indeplaatsstelling snel wordt toegewezen.

Een vordering tot indeplaatsstelling kan echter alleen slagen indien er voldaan is aan een aantal voorwaarden. Zo dient er allereerst sprake te zijn van een daadwerkelijke bedrijfsverdracht. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van de overgang van goodwill, inventaris, voorraden en personeel. De enkele overdracht van huurrechten is evenwel onvoldoende. Daarnaast dient de huurder een zwaarwichtig belang te hebben bij de overdracht van zijn bedrijf. Ook dient de voorgestelde derde (de nieuwe huurder) voldoende waarborgen te bieden voor een volledige nakoming van de huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering. Aan voornoemde voorwaarden worden in de jurisprudentie zware eisen gesteld. Dat een vordering tot indeplaatsstelling niet zonder meer slaagt, volgt ook uit de volgende uitspraak.

In de uitspraak van de kantonrechter van 10 mei 2017 (ECLI:NL:RBDHA:2017:8329) was het volgende aan de hand. De huurder van een winkelruimte in een winkelcentrum te Utrecht verzocht aan de rechter om twee aspirant huurders in zijn plaats te stellen. De huurder gaf aan dat zij de onderneming aan de aspirant huurders had verkocht. Volgens de zittende huurder was de reden hiervoor dat haar "bedrijfseconomische plafond" was bereikt. Dit zou het gevolg zijn van de consumenten in de directe

omgeving van de winkel die uit voornamelijk allochtone consumenten zou bestaan. De aspirant huurders zouden meer succesvol kunnen zijn nu zij een Marokkaanse en islamitische achtergrond hebben als gevolg waarvan zij beter in staat zouden zijn om het multiculturele winkelande publiek aan zich te binden. Hierdoor zou de winst toenemen. Voorts zouden de aspirant huurders voldoende waarborgen bieden voor een volledige nakoming van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

De rechter oordeelt met betrekking tot de stelling dat de winkel het bedrijfseconomisch plafond zou hebben bereikt, dat dit op zichzelf geen zwaarwichtig belang oplevert. De wens van de huurder om zich uitsluitend te willen richten op een andere winkel gelegen in een andere plaats levert ook geen zwaarwichtig belang op. Evenmin een zwaarwichtig belang is volgens de rechter de stelling van de huurder dat de aspirant huurders als gevolg van hun afkomst beter in staat zouden zijn om het plaatselijke (allochtone) publiek te bedienen. Deze stelling ziet immers op het belang dat de aspirant huurders hebben bij de indeplaatsstelling en niet op het belang van de huidige huurder bij een indeplaatsstelling. Er is volgens de rechtbank aldus onvoldoende gesteld dat er sprake is van een zwaarwichtig belang aan de zijde van de huurder in de zin van art. 7:307 lid 2 BW als gevolg waarvan de vordering tot indeplaatsstelling wordt afgewezen.

Indien een huurder een indeplaatsstelling wenst te bewerkstelligen, is het van belang dat de huurder gemotiveerd aanvoert dat hij een zwaarwichtig belang heeft bij de gevorderde indeplaatsstelling. Het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de eigenaar van de onderneming of een financiële noodsituatie kan bijvoorbeeld wel een zwaarwichtig belang opleveren. Het voorgaande wil echter niet zeggen dat indien de huurder een zwaarwichtig belang heeft en voldaan is aan de overige vereisten, een vordering tot indeplaatsstelling ook daadwerkelijk wordt toegewezen. De rechter kan altijd op grond van een belangenafweging alsnog de vordering afwijzen. Een huurder dient hier bedacht op te zijn. ←