

Huur Bedrijfsruimte: Indeplaatsstelling bij 7:290 BW bedrijfsruimte



Indien een ondernemer zijn onderneming wil verkopen heeft hij er doorgaans belang bij dat hij tevens het huurcontract kan overdragen aan de koper. Maar wat als een verhuurder niet akkoord gaat met de contractovername? De wet voorziet in het geval van middenstandsbedrijfsruimte in zogenaamde 'indeplaatsstelling'. Een wettelijke regeling waardoor een verhuurder gedwongen kan worden om mee te werken aan contractovername. Maar dat is niet zonder voorwaarden.

Indeplaatsstelling

Huurders van middenstandsbedrijfsruimte voor bijvoorbeeld detailhandel, hotels, horeca en ambachtsbedrijven (art. 7:290 BW) genieten meer bescherming dan huurders van overige bedrijfsruimte zoals kantoren (art. 7:230 BW). Zo is het voor de verhuurder van een middenstandsruimte niet alleen moeilijker om het huurcontract met de huurder op te zeggen, maar kan de verhuurder onder bepaalde omstandigheden zelfs gedwongen worden om akkoord te gaan met een nieuwe huurder indien dit in het belang van de voorgaande huurder is. Deze regeling is opgenomen in artikel 7:307 BW, en is ook wel bekend als indeplaatsstelling.

De achterliggende gedachte bij deze regeling is dat de waarde van een middenstandsbedrijf

voor een groot deel verbonden is aan de locatie waar de onderneming zich bevindt. Zo hebben deze ondernemingen doorgaans een vaste klantenkring opgebouwd en het pand voorzien van de nodige inventaris waarmee zij haar klanten kan ontvangen. Indien een potentiële koper geen gebruik kan maken van die verworvenheden en/of faciliteiten, omdat het huurcontract niet wordt voortgezet, daalt de verkoopwaarde van de onderneming aanzienlijk. Het is om deze reden dat er speciaal voor middenstandsbedrijfsruimte een regeling in het leven geroepen is die tracht deze belangen te beschermen.

Voorwaarden

Indien een verhuurder niet vrijwillig meewerkt aan de contractovername kan de huurder van een 7:290 BW bedrijfsruimte bij de kantonrechter vorderen dat hij gemachtigd wordt om de nieuwe huurder in zijn plaats als huurder te stellen. Een rechter zal een dergelijk verzoek aan de volgende criteria toetsen:

1) Er moet daadwerkelijk sprake zijn van overdracht van het bedrijf.

Bij de contractovername moet primair beoogd worden dat het bedrijf daadwerkelijk wordt overgenomen en voortgezet. Indien de nieuwe huurder een supermarkt overneemt, maar geen belang stelt in de inventaris of het personeel alsmede lopende leveringscontracten zal de vordering tot indeplaatsstelling door de rechter worden afgewezen. De nieuwe huurder begint in dit voorbeeld eigenlijk een nieuw bedrijf en daarmee is dus geen sprake van bedrijfsoverdracht.[\[1\]](#)

2) De huurder heeft een zwaarwegend belang bij de overdracht.

Hierbij kan gedacht worden aan ziekte of het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd waardoor de huurder niet langer het bedrijf kan voortzetten. Ook ernstige financiële problemen kunnen een zwaarwegend belang opleveren. Een voorbeeld van een aangevoerd belang dat door de rechter niet werd beoordeeld als voldoende zwaarwegend was de claim van een huurder dat hij zelf geen groeimogelijkheden meer zag ondanks dat zijn bedrijf in de huidige vorm winstgevend was.[\[2\]](#)

3) De nieuwe huurder moet voldoende waarborgen kunnen bieden voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Dat een verhuurder gedwongen kan worden om een nieuwe huurder te accepteren vormt een grote inbreuk op de contractsvrijheid. Om deze reden is het van groot belang dat er voldoende waarborgen kunnen worden geboden dat de nieuwe huurder de verplichtingen uit de huurovereenkomst kan nakomen. Naast voldoende solvabiliteit zijn ook factoren als betrouwbaarheid en hoe een ondernemer in het verleden heeft gehandeld van belang.

Belangenafweging

Indien de huurder aan alle voornoemde voorwaarden voldoet zal de indeplaatsstelling in beginsel worden toegewezen. Niettemin wordt bij de uiteindelijke belangenafweging rekening

gehouden met alle omstandigheden van het geval. Dit kan dus betekenen dat de rechter niet akkoord gaat met de indeplaatsstelling ondanks dat de huurder voldoet aan alle voorwaarden. De rechter zal de belangen van de verhuurder moeten afwegen tegenover de belangen van de (oude) huurder. Een voorbeeld van een verhuurders belang kan zijn dat een nieuw aangedragen huurder niet bijdraagt aan een voorgenomen noodzakelijke nieuwe impuls voor een winkelcentrum. Dit zou reden kunnen zijn om het verzoek tot indeplaatsstelling af te wijzen.

Tips voor huurders en verhuurders

- Stel als huurder op tijd de vordering tot indeplaatsstelling in en wacht niet tot het moment dat het bedrijf wordt overgedragen.
- Zorg als huurder dat met zekerheid wordt voldaan aan de voorwaarden. Dit betekent zelf belang stellen in het voordragen van een betrouwbare en solvabele nieuwe huurder.
- Voor verhuurder is van groot belang dat de nieuwe huurder expliciet kennis neemt van alle afspraken die zijn gemaakt met de oude verhuurder. Waarschijnlijk is het daarom verstandig om mondelinge afspraken met de oude huurder alsnog op papier te zetten alvorens akkoord te gaan met de contractovername.
- Schroom als verhuurder niet eigen specifieke belangen naar voren te brengen indien het tot een rechtszaak komt. Met name de belangenafweging is uitermate casuïstisch van aard.

Heeft u nog verdere vragen over indeplaatsstelling? U kunt vrijblijvend voor advies bij M2-advocaten terecht.

Advocaat [Ginio Beij](mailto:beij@m2advocaten.nl) (beij@m2advocaten.nl)

Jurist [Arjan Ang](mailto:ang@m2advocaten.nl) (ang@m2advocaten.nl)

