

SmartNews AR 2015/2645

Curatoren Etam moeten huurpand ontruimen; opzegging huurovereenkomst door verhuurder prevaleert boven beoogde indeplaatsstelling doorstarter



Rechtbank Overijssel, 22 december 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:5634 - Op SmartNews sinds: 23 december 2015

Feiten

De stichting is eigenaar/verhuurder van diverse winkelpanden van Etam. Na het faillissement heeft de stichting de huurovereenkomst opgezegd. De curatoren hebben pas in een zeer laat stadium - vlak vóór ommekomst van de opzegtermijn - kenbaar gemaakt vanwege een doorstart interesse te hebben in een indeplaatsstelling terwijl de stichting reeds zicht had op een nieuwe huurder.

Rechtsoverwegingen

De rechtbank overweegt dat een noodzakelijke voorwaarde voor een indeplaatsstelling het bestaan van een huurovereenkomst is. De door de stichting gedane opzegging van de huurovereenkomst is gebaseerd op [artikel 39](#) Fw. Dat artikel bepaalt dat, als de failliet huurder is, zowel de curator als de verhuurder de huur tussentijds kan opzeggen, met een gebruikelijke opzegtermijn, waarbij in ieder geval een termijn van drie maanden voldoende zal zijn. Deze vereenvoudigde opzeggingsmogelijkheid is in de wet neergelegd vanwege een (in verband met het faillissement te verwachten) tekortkoming van de huurder. Deze opzeggingsbevoegdheid is niet aan nadere voorwaarden gebonden, zodat de opzegging zelf, gelet op het faillissement van Etam en de door de stichting in acht genomen opzegtermijn van drie maanden, in beginsel als een geldige opzegging heeft te gelden. Het voorgaande is slechts anders indien de opzegging van de huurovereenkomst als misbruik van recht moet worden aangemerkt dan wel die opzegging, althans het daarin volharden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor onaanvaardbaar moet worden gehouden. De daaraan te stellen eisen zijn zwaar: het moet gaan om een evidente onaanvaardbaarheid, in de zin dat sprake moet zijn van indringende belangen die aanmerkelijk zwaarder moeten wegen dan die van verhuurder, waarbij de rechter een terughoudende toets past. Ingevolge de in [artikel 150](#) Rv neergelegde hoofdregel rust op de curatoren de bewijslast en het bewijsrisico met betrekking tot hun stelling dat de opzegging misbruik van recht oplevert dan wel naar voormelde maatstaven onaanvaardbaar is.

De rechtbank stelt dat vaststaat dat op het moment van de opzegging de curatoren de stichting alleen met een algemene brief en in algemene zin hadden geïnformeerd dat zij doende waren een doorstart te realiseren, terwijl in diezelfde brief ook nog de mogelijkheid van opzegging van de huurovereenkomst werd voorgehouden. Op dat moment was dus onzeker of en, zo ja, wanneer een doorstart zou plaatsvinden, was geen concrete overnamekandidaat bekend, laat staan gegevens over de waarborgen voor volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering in het gehuurde door die kandidaat, en was de termijn waarop een eventuele indeplaatsstelling zou kunnen plaatsvinden ongewis. Die brief met die inhoud acht de kantonrechter, gelet op de voor de stichting bestaande onzekerheid, dan ook onvoldoende voor het oordeel dat de stichting had moeten afzien van of had moeten wachten met opzeggen ten einde de curatoren in de gelegenheid te stellen een opvolgend huurder te vinden. In zoverre is geen sprake van misbruik van recht of van een onaanvaardbare (rechts)handeling. Of het volharden in de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, is afhankelijk van alle omstandigheden. Hierbij kan onder meer van belang zijn of tijdens de opzegtermijn de stichting voldoende duidelijk is gemaakt dat aan de vereisten voor een indeplaatsstelling, zoals bedoeld in het tweede lid van [artikel 7:307](#) BW, is voldaan, te weten: een zwaarwichtig belang van de curatoren en de boedel bij de overdracht van het bedrijf en de zekerheid dat de voorgestelde huurder voldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

In de brief van de curatoren waarin aan de stichting mededeling wordt gedaan van de gerealiseerde doorstart, wordt uitsluitend medewerking gevraagd aan een indeplaatsstelling en wordt geen enkele aandacht besteed aan de door de stichting gedane opzegging van de huurovereenkomst. In het afwijzende antwoord van de stichting op dat verzoek van de curatoren wordt expliciet gerefereerd aan die opzegging en het uitblijven van een reactie daarop. Pas twee maanden na opzegging stellen de curatoren zich op het standpunt dat de opzegging door de stichting niet zou prevaleren boven de beoogde indeplaatsstelling. In het verzoek om reactie en medewerking aan een indeplaatsstelling is expliciet gewezen op het ontbreken van informatie die naar het inzicht van de stichting nodig was om te beoordelen of voldaan was aan de voorwaarden voor een indeplaatsstelling. De curatoren hebben daarop geweigerd inzage te geven in de overname-overeenkomst, stellend dat die overeenkomst vertrouwelijke informatie bevat. Ondanks herhaald informatieverzoek hebben curator verzuimd om inzicht te geven over wie nu als opvolgende huurder zou hebben te gelden en over de financiële (on)mogelijkheden van de opvolgend huurder en dito waarborgen voor de stichting. Het enkele feit dat de curatoren tot een doorstart waren gekomen en in dat verband enkele banken (kennelijk) een krediet hadden verstrekt, behoefde voor de stichting niet voldoende te zijn. Curatoren hebben volstaan met het uitbrengen van een dagvaarding met als inzet een indeplaatsstelling van Etam. Aan de stichting is vlak vóór ommekomst van de opzegtermijn voorgehouden dat een werkmaatschappij in de plaats van Etam zou moeten worden gesteld. Uit de dagvaarding en producties blijken echter geen concrete gegevens dat die werkmaatschappij voldoende waarborgen bood voor een volledige nakoming van de huurovereenkomsten terwijl op dat moment in het midden werd gelaten welke entiteit verantwoordelijk zou zijn voor een behoorlijke bedrijfsvoering in het gehuurde.

De stichting had als eigenaar/verhuurder van het gehuurde de huurovereenkomst rechtsgeldig opgezegd, welke opzegging geen misbruik van recht oplevert of als een onaanvaardbare (rechts)handeling kan worden aangemerkt. Het stond de stichting vrij haar eigen belangen na te streven, in welk verband zij het gehuurde voor wederverhuur had aangeboden, en dat in het gehuurde serieuze interesse werd getoond. De curatoren hadden pas na twee maanden gereageerd op de opzegging van de huurovereenkomst, en dan uitsluitend met de blote stelling dat die opzegging huns inziens niet zou prevaleren boven de beoogde indeplaatsstelling. De stichting is nauwelijks tot geen onderliggende stukken controleerbare gegevens ter beschikking gesteld op basis waarvan zij zich een oordeel kon vormen of was voldaan aan de voorwaarden voor indeplaatsstelling, waarbij in het bijzonder inzicht werd onthouden in de financiering van de doorgestarte onderneming en het ondernemingsplan ter zake, en de huurovereenkomst leek te worden gestald in een werkmaatschappij, zonder dat bekend werd gemaakt welke waarborgen bestonden voor een nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. De vanaf 1 juli 2015 verschuldigde huur, althans vergoeding, was niet voldaan. Het belang van de stichting bij de twee andere panden (voorheen) verhuurd aan Etam was al achtergesteld bij dat van de curatoren, althans de faillissementsboedel. De curatoren hadden de mogelijkheid om de overgenomen onderneming in één of meer van de andere destijds door Etam gehuurde panden voort te zetten, van welke mogelijkheid kennelijk bewust is afgezien, in afwijking van wat de overname-overeenkomst daaromtrent bepaalde en zonder overleg met de stichting. Onder voormelde omstandigheden kon de stichting naar het oordeel van de kantonrechter dan ook blijven bij de door haar gedane opzegging van de huurovereenkomst. Er is dan ook geen grond om dat aan te merken als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Het voorgaande leidt tot het oordeel dat de huurovereenkomst niet meer bestaat, om welke reden er geen mogelijkheid meer is voor een indeplaatsstelling. Op het verdere debat van partijen of al dan niet aan de voorwaarden daarvoor is voldaan, hoeft dan ook niet meer te worden ingegaan.

De vordering van de curatoren wordt integraal afgewezen. Aangezien de curatoren het gehuurde thans zonder recht of titel in gebruik hebben (gegeven), zal de door de stichting gevorderde ontruiming dan ook worden toegewezen. De curatoren zijn voor gebruik van het gehuurde tot de datum van ontruiming een vergoeding verschuldigd, gelijk aan het bedrag dat voorheen als huur voor het gehuurde was verschuldigd.

Mr. A.C.D. (Angela) Evers, Van Iersel Luchtman Advocaten

WETINGANG

Faillissementswet artikel 39  [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

huurovereenkomst
