

Huur bedrijfsruimte: Huurcontract gaat niet automatisch over bij wijziging rechtsvorm



Startende ondernemers beginnen vaak als éénmanszaak of VOF (vennootschap onder firma) om vervolgens, als de omzet toeneemt, over te gaan op een andere rechtsvorm zoals een BV. Niet altijd wordt de verhuurder op de hoogte gebracht van deze wijziging, laat staan dat er expliciet om toestemming wordt gevraagd. Dit betekent in beginsel dat het huurcontract ook niet over zal zijn gegaan op de nieuwe rechtspersoon. Wat zijn de mogelijke gevolgen hiervan?

Een ondernemer zal dus niet altijd expliciet toestemming vragen aan de verhuurder indien men overgaat naar een nieuwe bedrijfsstructuur. Een verhuurder zal daar vaak geen probleem van maken. Ten minste, zo lang de huurpenningen maar blijven binnenkomen. Maar het feit dat de verhuurder deze betalingen in ontvangst blijft nemen betekent niet automatisch dat de

verhuurder akkoord is gegaan met contractovername door de nieuwe rechtsvorm.^[1] Dat onderscheid speelt met name op indien de nieuwe rechtsvorm niet meer in staat is de huurpenningen te voldoen zoals uit de volgende casus bleek.

Casus

Een bestaande VOF is met verhuurder een huurovereenkomst aangegaan.^[2] De huurovereenkomst is gesloten voor de duur van vijf jaar en vervolgens verlengd met nog eens vijf jaar. Gedurende deze periode wijzigt de VOF van bedrijfsstructuur. De VOF wordt een BV en laat dit bij brief aan de verhuurder weten. De verhuurder reageert niet op de inhoud van de brief en blijft daarbij de huurpenningen in ontvangst nemen die worden overgemaakt door de BV. Enkele jaren later gaat de BV failliet. De verhuurder stelt echter dat hij nooit een huurovereenkomst met de BV heeft gesloten en stelt de voormalige vennoten van de oorspronkelijke VOF hoofdelijk aansprakelijk voor de achterstallige huurbetalingen. De vennoten stellen dat de VOF niet langer bestaat en dat zij dit ook aan de verhuurder per brief hebben laten weten. Nu de verhuurder in al die tijd geen bezwaar heeft gemaakt zijn zij er vanuit gegaan dat de verhuurder akkoord is gegaan met contractovername. Volgens hen kan de verhuurder dan ook alleen de (failliete) BV aanspreken.

Contractovername (6:159 BW)

De rechter moet beoordelen of er in dit geval sprake is geweest van een contractovername als bedoeld in artikel 6:159 BW. Kortom is de huurovereenkomst rechtsgeldig overgegaan op de BV? Volgens artikel 6:159 BW dient voor contractovername aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

- Een akte waarin de huurder zijn rechtsverhouding aan de nieuwe huurder overdraagt;
- Ondubbelzinnige medewerking van de verhuurder aan de contractovername (Deze medewerking hoeft echter niet per se schriftelijk te zijn).

In de casus was er wél sprake van een akte waaruit bleek dat de VOF de huurovereenkomst aan de BV heeft willen overdragen, maar heeft de verhuurder nooit ondubbelzinnig zijn medewerking verleend aan een contractovername. Weliswaar heeft de huurder de verhuurder aangeschreven, maar de verhuurder heeft vervolgens nooit expliciet verklaard dat hij akkoord ging met contractovername. De voormalige vennoten waren dan ook alsnog hoofdelijk aansprakelijk voor de achterstallige huurgelden.

Overigens indien een vennoot het bedrijf verlaat blijft hij hoofdelijk aansprakelijk zolang het huurcontract ongewijzigd wordt voortgezet door zijn voormalige medevennoten.^[3] Voor de uittrekkende vennoot is het dan ook van belang dat de verhuurder uitdrukkelijk instemt met contractovername door de voormalige medevennoten zodat de vertrekkende vennoot van zijn aansprakelijkheden is ontheven.

Conclusie

Huurders van bedrijfsruimte doen er verstandig aan om uitdrukkelijke instemming van de

verhuurder te vragen indien zij willen dat het huurcontract, en daarmee de aansprakelijkheid, overgaat op de nieuwe rechtsvorm. Voor een verhuurder is het daarentegen van belang om goed inzicht te verkrijgen in de financiële positie van deze nieuwe rechtsvorm alvorens akkoord te gaan met een contractovername.

Zoekt u juridische ondersteuning bij de overgang van uw onderneming naar een andere rechtsvorm of is uw huurder van rechtsvorm gewijzigd en wilt u juridisch advies inwinnen? Neemt u dan gerust contact met M2 Advocaten op.

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

[1] [Hof Amsterdam 12 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:5220](#)

[2] [Rb Dordrecht 30 juli 2012, ECLI:NL:RBDOR:2012:BX5073](#)

[3] [Hof 's-Hertogenbosch 16 september 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:3642](#)