

Mexx failliet. Wat zijn de gevolgen voor haar verhuurders?



Steeds vaker komt het voor dat huurders van winkelruimte failliet gaan. Deze dubieuze eer is allang niet meer voorbehouden aan kleinere winkelbedrijven maar de laatste tijd passeren ook steeds grotere namen de revue. Denk hierbij aan [Schoenenreus](#), Megapool, Free Record Shop en - recentelijk - Halfords. Stuk voor stuk namen die men nog niet zo lang geleden in elk winkelgebied aantrof.

Vandaag kwam het bericht dat Mexx failliet is verklaard. Met 315 winkels in Europa geen kleine speler in het retaillandschap. Wat betekent het faillissement van Mexx nu voor de verhuurders in Nederland waarvan zijn winkelruimte huurt?

Voor verhuurders van onroerend goed heeft een faillissement van de huurder vervelende gevolgen. De huurder betaalt de huur niet meer, de huurovereenkomst zal vaak eindigen en dikwijls bestaat onzekerheid over wanneer en in welke staat het gehuurde zal worden opgeleverd. De verhuurder zal zich na het uitspreken van het faillissement moeten verstaan met de curator. Dit gaat vaak niet zonder slag of stoot. Wat kan de verhuurder verwachten en hoe kan de verhuurder zijn schade zoveel mogelijk beperken?

De wetgever heeft de verhuurder in het geval van faillissement deels tegemoet willen komen. Omdat verhuurders tussen het uitspreken van het faillissement en de beëindiging van de huurovereenkomst niet over het gehuurde kan beschikken is in de Faillissementswet bepaald dat de verschuldigde huur na datum faillissement een boedelschuld is. Een boedelschuld staat hoger in rang dan gewone vorderingen, zodat er meer kans bestaat op uiteindelijke voldoening van deze huurpenningen. Huurpenningen vervallen vòòr de datum van faillissement zijn concurrente vorderingen. Deze vorderingen staan het laagste in rang en worden slechts in uitzonderingsgevallen integraal voldaan.

In geval van faillissement van de huurder biedt de Faillissementswet aan zowel de verhuurder als aan de curator van de huurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. De opzegtermijn is maximaal 3 maanden. Een dergelijke opzegging betreft een regelmatige opzegging. Wat dit wil zeggen is dat, zo volgt uit de rechtspraak, er op basis van een dergelijke opzegging voor de verhuurder geen afzonderlijk recht jegens de failliete boedel op schadevergoeding kan ontstaan. Dergelijke bepalingen treft men echter in veel huurovereenkomsten aan maar deze bepalingen regarderden de curator dus niet. Anders wordt het als een derde, zoals bijvoorbeeld een bank of het moederconcern, zich garant heeft gesteld

voor een dergelijke schadeclaim. In dat geval [geldt deze garantstelling wel!](#) In veel huurovereenkomsten is de geldende rechtspraak op dit vlak nog niet verwerkt en dit biedt wellicht mogelijkheden voor verhuurders.

Als gezegd kunnen zowel de huurder als de verhuurder in geval van faillissement de huurovereenkomst opzeggen. Voorheen was in de rechtspraak is bepaald dat, indien de curator de huurovereenkomst opzegt, de ontruimingskosten worden aangemerkt als boedelvordering. De motivering hierbij was dat de ontruimingsverplichting door de opzegging van de curator ontstond door toedoen van de curator. Zegde de verhuurder op, dan kwalificeerden de ontruimingskosten als boedelvordering nu in dat geval de ontruimingsverplichting door toedoen van de verhuurder ontstond.

Redelijk recent is door de Hoge Raad in zijn arrest van 19 april 2013 op dit "toedoen criterium" teruggekomen. Uitgangspunt nu is simpel gezegd dat ontruimingskosten een concurrente vordering zijn. Ook al wordt door de curator opgezegd! Een verhuurder hoeft in dit geval dus niet meer een opzegging van de curator af te wachten om de ontruimingskosten tot boedelschuld gepromoveerd te krijgen en vice versa. Deze rituele dans, die in het verleden regelmatig voorkwam, kan achterwege blijven.

Van belang is verder om te realiseren dat de huur na datum van faillissement weliswaar een boedelschuld is, maar hiermee natuurlijk niet is gezegd dat deze wordt voldaan. De kans is immers aanwezig dat de boedel niet groot genoeg zal zijn om de boedelschulden (volledig) te voldoen. In dat geval doet de verhuurder er goed aan door middel van een snelle opzegging zijn schade zoveel mogelijk te beperken. De ontruimingskosten zijn in ieder geval geen reden meer om daarop te wachten.

In het geval van Mexx ligt daarnaast voor de hand dat de curator zal gaan proberen een doorstart te maken. Mogelijk zullen verhuurders van Mexx, mocht de curator hierin succesvol zijn, een verzoek tot indeplaatsstelling op hun deurmat aantreffen. Hoe een indeplaatsstelling in zijn werk gaat, is [hier](#) terug te lezen.

In dit blog wordt slechts ingegaan op enkele aspecten die bij faillissement van de huurder een rol spelen. Vooropgesteld moet worden dat de beantwoording van de vraag hoe een verhuurder zich in het geval van een faillissement van zijn huurder moet opstellen, sterk afhankelijk is van de feitelijke omstandigheden van het betreffende geval. Voor meer informatie over dit onderwerp kunt u altijd contact opnemen met één van de advocaten van M2 Advocaten. Wij kennen de materie.

Jurjan Adriaansens

adriaansens@m2advocaten.nl