

88. Standaardclausules in de huurovereenkomst: wijziging organisatie huurder/verhuurder

MR. M.H.P. DE WIT

In iedere aflevering van *HIP* wordt een clause die geregeld voorkomt in huurovereenkomsten belicht. Het gaat daarbij zowel om woonruimte als bedrijfsruimte. De inhoud van de clause wordt toegelicht evenals de relevante jurisprudentie. Ook komen praktische tips en valkuilen voor zowel huurder als verhuurder aan bod. Deze keer wordt besproken de clause over de wijziging van de organisatie van de huurder of verhuurder.

In art. 16 van de algemene bepalingen behorende bij de model huurovereenkomst voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2012 (hierna: 'ROZ 290-bedrijfsruimte/2012') en in art. 15 van de algemene bepalingen behorende bij de model huurovereenkomst voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2015 (hierna: 'ROZ 230a-ruimte/2015') is een clause opgenomen over de wijziging van de organisatie van de huurder of verhuurder. Voornoemd art. 16 luidt als volgt:

'Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.'

Art. 15 van de algemene bepalingen van de model huurovereenkomst ROZ 230a-ruimte/2015 kent min of meer identieke bewoording, in die zin dat de woorden: 'voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst' daarin zijn weggelaten. Wat het motief voor het weglaten van die zinsnede is geweest, is niet bekend. Mogelijk heeft men in het latere art. 230a-model willen bereiken dat, als aanscherping op de bewoording in het eerdere art. 290-model, partijen niet zelf kunnen beoordelen of de voorgenomen wijziging relevant is voor de huurovereenkomst, en dus meldingsplichtig is.

Niet-nakoming

Partijen zijn op grond van het hiervoor besproken artikel verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in hun organisatie. Indien over een dergelijke wijziging in de organisatie geen mededeling wordt gedaan, heeft dit een wanprestatie onder de huurovereenkomst tot gevolg.

Niet-nakoming van art. 15 of 16 ROZ levert wanprestatie op

Een belangrijke vraag die daarbij rijst, is welke schade het gevolg is van die wanprestatie. Voor de schadevergoedingsvordering ex art. 6:74 e.v. BW zal de benadeelde partij moeten aantonen dat hij schade heeft geleden als gevolg van de schending van de informatieplicht die toe te rekenen is aan de andere partij. Hij zal dan moeten aantonen dat, als hij tijdig zou geïnformeerd zou zijn, hij met succes een actie tegen de organisatiewijziging had kunnen nemen. Ook zal hij het causale verband moeten aantonen tussen zijn schade en de tekortkoming. De kans dat hij hierin zal slagen is klein.¹

In de ROZ 290-bedrijfsruimte/2012 en ROZ 230a-ruimte/2015 is geen boete opgenomen. Indien partijen aanvullend, in de huurovereenkomst zelf, geen contractuele sancties hebben bedongen, daarbij valt te denken aan een boete, contractuele beëindigingsmogelijkheid van de huurovereenkomst enzovoort op het niet-nakomen van art. 16 respectievelijk 15, blijkt dit artikel in de praktijk weinig effectief. Weliswaar levert die niet-nakoming een tekortkoming op, waardoor de benadeelde partij een beroep toekomt op art. 6:265 BW, maar de vraag is of die tekortkoming ernstig genoeg is om ontbinding te rechtvaardigen.

¹ S.C. Lin, 'De informatieplicht bij organisatiewijziging in het ROZ-model: nuttig of nutteloos?' *HIP* 2020/1.

Dat zal afhankelijk zijn van de omstandigheden van het geval.

Voorbeelden jurisprudentie

In de oudere ROZ-modellen was niet standaard een soortgelijke bepaling opgenomen. De informatieplicht bij organisatiewijziging is door de ROZ voor het eerst geïntroduceerd in 2008 bij de herziening van de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte.²

Art. 18 van de bij die modelhuurovereenkomst behorende algemene bepalingen luidde:

‘Huurder stelt verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.’ Een vrij ruim omschreven informatieverplichting dus van de huurder.

De reden waarom de huidige redactie van art. 16 in het ROZ 290-bedrijfsruimte/2012 is opgenomen was omdat diverse verhuurders werden geconfronteerd met huurders die door juridische splitsing de huurovereenkomst afsplitsen van de oorspronkelijke hurende entiteit. Daardoor kregen die verhuurders te maken met een andere, veelal minder vermogende vennootschap als huurder. Daartegen stonden de verhuurders juridisch machteloos.

Illustratief hiervoor is de uitspraak van de rechtbank Breda van 22 februari 2012.³ Wat was daar het geval? Vendex exploiteerde warenhuizen en winkelketens met detailhandel van uiteenlopende aard in door haar gehuurde panden. De huurovereenkomst was huurdersvriendelijk. Door splitsing van de hurende vennootschap werd de verhuurder geconfronteerd met een nieuwe vennootschap als huurster die enkel één warenhuis exploiteerde. Verhuurder verzocht vervolgens op de voet van art. 2:334r BW respectievelijk 6:258 BW de huurovereenkomst te ontbinden althans te wijzigen, zodanig dat door de huurder na splitsing aanvullende zekerheden voor de nakoming van de huurovereenkomst zouden worden verschaft. Volgens huurder diende het verzoek te worden beoordeeld aan de hand van de maatstaf van art. 7:307 BW (indeplaatsstelling). De kantonrechter oordeelde dat er aanleiding tot wijziging of ontbinding van de huurovereenkomst ex art. 2:334r BW is indien ten gevolge van de splitsing de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet ongewijzigd in stand behoort te blijven. Het belang van verhuurder bij wijziging of ontbinding van de huurovereenkomst wordt verder begrensd door de inhoud van de huurovereenkomst die reeds bestond toen verhuurder eigenaar werd van het pand waarin het warenhuis werd geëxploiteerd. Economische belangen, zoals daling van de marktwarde het pand door de splitsing, behoren daartoe niet, aldus de rechter. De verhuurder stond, kortom, met lege handen.

2 S.C. Lin, ‘De informatieplicht bij organisatiewijziging in het ROZ-model: nuttig of nutteloos?’ *HIP* 2020/1.

3 ECLI:NL:RBBRE:2012:BW4408.

Een organisatiewijziging bij de ander is moeilijk tegen te houden

En ook de juridische splitsing die het Coltrex-concern doorvoerde, was onderwerp van meerdere rechtszaken.⁴ Alle resulterend in een voor verhuurder negatief gevolg: de huurovereenkomst bleef in stand met de nieuwe huurder.

Om hier paal en perk aan te stellen werd, weliswaar in wederkerende vorm art. 16 in de ROZ 290-bedrijfsruimte/2012 geïntroduceerd, dat vervolgens in min of meer identieke vorm werd overgenomen in art. 15 van de ROZ 230a-ruimte/2015. Het idee daarachter is, zoals de tekst van art. 16 respectievelijk 15 al zegt, dat als een partij tijdig kennis heeft van een voorgenomen organisatiewijziging zoals splitsing of fusie, de andere partij tijdig actie kan ondernemen tegen die organisatiewijziging. De wet kent geen actie tegen een aandelenoverdracht, wél een verzetsmogelijkheid tegen een fusie of splitsing. Op grond van de wet geldt bij fusies en splitsingen een verzetstermijn van één maand.⁵ Iedere fusie en splitsing wordt aangekondigd met een advertentie in een landelijk verspreid dagblad. De verzetstermijn begint de dag nadat de fusie of splitsing in een landelijk verspreid dagblad is aangekondigd. Tijdens de verzetstermijn kan door middel van het indienen van een verzoekschrift bij de rechtbank tegen het voorstel tot fusie of splitsing verzet worden aangetekend.⁶ Wanneer verzet tijdig wordt gedaan, dan mag de notariële akte van fusie of splitsing pas worden verleden nadat het verzet is ingetrokken of de opheffing van het verzet uitvoerbaar (bij voorraad) verklaard is.⁷ Mijns inziens zal juist deze mogelijkheid tot het instellen van verzet, voor de andere partij reden zijn om de voorgenomen splitsing of fusie juist *niet* te communiceren.

Conclusie, change-of-control

Met de informatieplicht alleen, zoals die is opgenomen in de ROZ-modelhuurovereenkomsten, zal een partij een organisatiewijziging bij de ander moeilijk kunnen tegenhouden.

Niet-nakoming van de voornoemde informatieplicht is niet gesanctioneerd met een boete, de kans op een succesvolle schadevergoedingsactie lijkt bijzonder klein. Als gevolg daarvan lijkt de informatieverplichting van de huurder en verhuurder bij organisatiewijzigingen, opgenomen om in art. 16 respectievelijk 15 ROZ 290-bedrijfsruimte 2012 en

4 Rb. Oost Brabant 5 februari 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:526, met hoger beroep bij het Hof 's-Hertogenbosch 9 augustus 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:3612; Rb. Midden-Nederland 25 maart 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:2353; Rb. Amsterdam 24 augustus 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:5478 en Hof Amsterdam 7 juni 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:2159.

5 Art. 2:334l lid 1 BW.

6 Art. 2:334l lid 1 BW.

7 Art. 334l lid 2 BW.

ROZ 230a-ruimte/2015 meer op een papieren tijger dan op een waardevol, effectief middel.

Indien een organisatiewijziging essentieel is voeg dan een change-of-control bepaling toe

Indien een organisatiewijziging voor de ene partij essentieel is, dan dient die partij dan ook niet uitsluitend te vertrouwen op art. 16 respectievelijk 15 ROZ 290-bedrijfsruimte 2012 en ROZ 230a-ruimte/2015. Zij dient daarover dan aanvullende afspraken te maken in de huurovereenkomst zelf, bijvoorbeeld door het opnemen van een change-of-control-bepaling.

Daarbij valt met name te denken aan een bepaling die voorziet in een voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij voor zeggenschapswijziging, tezamen met een omschrijving van wat partijen precies onder een dergelijke zeggenschapswijziging verstaan, met de mogelijkheid om van de vragende partij (aanvullende) zekerheid te verlangen, en met een zware sanctie indien de change-of-control bepaling niet wordt nagekomen, zoals een forse boete of contractuele beëindigingsmogelijkheid.^{8, 9}

Dit artikel is afgesloten op 30 mei 2022.

Over de auteur

Mr. M.H.P. (Michiel) de Wit

Advocaat bij Lexence N.V. en lid van de redactie van *HIP*.

⁸ Voor art. 290-bedrijfsruimte geldt dat daarvoor ex art. 7:291 BW toestemming is vereist van de kantonrechter.

⁹ Idem: S.C. Lin, 'De informatieplicht bij organisatiewijziging in het ROZ-model: nuttig of nutteloos?' *HIP* 2020/1.