



**Profiteer als de locatie van grond of gebouwen geschikt zijn voor buitenreclame**

[Meer informatie](#)

(/a/c/1103/1)

**VASTGOED  
JOURNAAL**



1

(/L)

[Voorpagina \(/\)](#) [Achtergronden \(/achtergronden\)](#) [Woningmarkt \(/woningmarkt\)](#) [Kantoren \(/kantoren\)](#) [Retail \(/](#)

# Faillissementen in het winkellandschap: Hoe ga je als verhuurder om met een failliete huurder?



Redactie



17 november 2023 om 07:00



5 minuten leestijd

Dit jaar leiden diverse uitdagingen, waaronder coronaschulden, personeelstekorten en inflatie, tot meer faillissementen in het winkellandschap. Wat doe je als je als verhuurder wordt geconfronteerd met een failliete huurder? Zeg je de huurovereenkomst direct op, of juist niet? En welke rechten heb je als de curator een doorstart wenst te realiseren? Huurrechtadvocaat Mirjam Schröer bij Lexence behandelt deze vragen in een bijdrage voor VJ.

Op grond van artikel 39 van de Faillissementswet, kan zowel de curator als de verhuurder de huurovereenkomst tussentijds door opzegging beëindigen als de huurder failliet gaat. Hierbij dient een gebruikelijke opzegtermijn in acht te worden genomen, waarbij geldt dat een termijn van drie maanden in elk geval voldoende is. In de praktijk komt dit veelal neer op een opzegtermijn van drie maanden.

Als je niet direct een opvolgend huurder klaar hebt staan, een (ten minste) marktconforme huur wordt betaald en je ook niet op voorhand bezwaren hebt tegen een mogelijke doorstarter, dan kunnen dit redenen zijn om als verhuurder de huurovereenkomst niet direct op te zeggen. De verschuldigde huur vanaf datum faillissement vormt namelijk een boedelschuld en zal met voorrang door de curator moeten worden voldaan. Eventuele betalingsachterstanden ontstaan voor datum faillissement vormen daarentegen concurrente vorderingen en zullen ter verificatie moeten worden ingediend.

De kans dat concurrente vorderingen in een faillissement (volledig) worden voldaan, is aanzienlijk kleiner. Als het faillissement echter een goede aanleiding is om – om welke reden dan ook – tot een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst te komen, wacht dan niet te lang met opzeggen. Mocht de huurovereenkomst namelijk pas worden opgezegd nadat de curator het verzoek neer heeft gelegd in te stemmen met een doorstartende partij als nieuwe huurder, dan is de kans groter dat het vasthouden aan de opzegging leidt tot misbruik van bevoegdheid of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar wordt geacht. Dit licht ik toe.

### **Indeplaatsstelling en faillissement**

De belangrijkste taak van een curator is een zo groot mogelijke boedelopbrengst realiseren zodat de schuldeisers van de failliet zoveel mogelijk kunnen worden voldaan. In geval van een faillissement van een retailer, zal een curator daarom veelal onderzoeken of er doorstartkandidaten zijn die bereid zijn een boedelbijdrage te leveren in het kader van een overname.

Voor een doorstarter is het essentieel dat hij een of meerdere winkellocaties kan overnemen. Het is niet ongebruikelijk dat een doorstart plaatsvindt onder de (opschortende) voorwaarde dat bepaalde specifieke winkellocaties kunnen worden overgenomen, of de boedelbijdrage oploopt naar gelang meer locaties onderdeel zijn van de doorstart. Zijn de curator en de doorstarter er (op hoofdlijnen) met elkaar uit, dan wordt contact opgenomen met de verhuurder. Indien een verhuurder bereid is om mee te werken, zijn partijen vanzelfsprekend vrij om tot volledig nieuwe huurafspraken met elkaar te komen. Werkt de verhuurder niet mee, dan is het aan de curator om ex artikel 7:307 BW een indeplaatsstelling in rechte af te dwingen.

*De vordering van de curator kan alleen worden toegewezen indien:*

1. er sprake is van een 'overdracht van het in het gehuurde gevestigde bedrijf'. De doorstarter moet met andere woorden de onderneming van de failliet in een bepaalde mate voortzetten;
2. de curator een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht. Een financieel belang – de boedelbijdrage – kan ook een zwaarwichtig belang vormen, maar ook het belang om

werkgelegenheid te behouden wordt meegewogen.

*De vordering van de curator moet worden afgewezen indien de doorstarter onvoldoende waarborgen biedt voor:*

1. de volledige nakoming van de huurovereenkomst (veelal een financiële toets);
2. een behoorlijke bedrijfsvoering (veelal een persoonlijke toets).

Worden deze toetsen doorstaan, dan vindt er vervolgens altijd een belangenafweging plaats. De rechter moet namelijk beslissen met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. De vordering van de curator zal de rechter in dit verband afwijzen als het belang van de verhuurder om het gehuurde weer tot zijn beschikking te krijgen groter is dan het belang van de curator bij de indeplaatsstelling. Wijst de rechter de vordering toe, dan wordt de vigerende huurovereenkomst ongewijzigd door de doorstarter voortgezet. Dat betekent dat de doorstarter ook kan worden aangesproken voor eventuele betalingsachterstanden.

## Opzegging

Hoe verhoudt het voorgaande zich tot een eventuele opzegging van de verhuurder ex artikel 39 Faillissementswet? Bij een opzegging op grond van artikel 39 Faillissementswet hoeft een verhuurder geen wettelijke opzeggingsgronden in acht te nemen en geen beëindigingsprocedure te voeren. De huurovereenkomst eindigt door de enkele opzegging. Als uitgangspunt geldt dan ook dat de curator – zelfs als hij een indeplaatsstelling wenst – het gehuurde moet ontruimen. Dit is alleen anders indien wordt aangenomen dat de verhuurder misbruik maakt van zijn opzeggingsbevoegdheid, of het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de verhuurder vasthoudt aan zijn opzegging. Een rechter behoort in dit verband terughoudendheid te betrachten, omdat bij toewijzing het wettelijk beëindigingsrecht van de verhuurder wordt doorkruist. De rechtspraak is erg casuïstisch op dit punt en een duidelijke lijn ontbreekt.

Als je als verhuurder weet dat een indeplaatsstelling grote kans van slagen heeft, desondanks de huurovereenkomst alsnog opzegt terwijl je daar objectief gezien weinig belang bij hebt, dan is de kans aanzienlijk dat de indeplaatsstelling – ondanks de opzegging – wordt toegewezen. Daarvoor ligt echter een groot grijs gebied. Voor een verhuurder geldt in elk geval dat het verstandig is om de huurovereenkomst zo spoedig mogelijk na faillissement op te zeggen, als hij een indeplaatsstelling door een doorstarter wil voorkomen.

LEXENCE (/NEWS/TAG/?T=LEXENCE)

MIRJAM SCHRÖER (/NEWS/TAG/?T=MIRJAM+SCHR%C3%B6ER)

HUURRECHT (/NEWS/TAG/?T=HUURRECHT)

FAILLISEMENTEN (/NEWS/TAG/?T=FAILLISEMENTEN)

 [info@vastgoedjournaal.nl](mailto:info@vastgoedjournaal.nl) of <https://vastgoedjournaal.nl/news/61744/faillissementen-in-het-winkellandschap-hoe-ga-je-als-verhuurder-om-met-een-failliete-huurder>

 <https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https%3A%2F%2Fvastgoedjournaal.nl%2Fnews%2F61744%2Ffaillissementen-in-het-winkellandschap-hoe-ga-je-als-verhuurder-om-met-een-failliete-huurder>

 <https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/61744/faillissementen-in-het-winkellandschap-hoe-ga-je-als-verhuurder-om-met-een-failliete-huurder>