

# Contractsoverneming en huurrecht

mr. I.C.K. Mol<sup>1</sup>

## 1. Inleiding

Deze bijdrage maakt deel uit van de cyclus 'huur- en verbintenisrecht'. In deze bijdrage komt het leerstuk van de contractsoverneming aan bod. Contractsoverneming is een zelfstandige wijze van overgang van rechten en verplichtingen en is geregeld in art. 6:159 BW. Het is een abstracte rechtshandeling. Het is een overgang onder bijzondere titel. Bij een contractsoverneming zijn drie partijen betrokken: de vertrekkende contractspartij, de achterblijvende contractspartij en de nieuwe contractspartij. In dit artikel zullen de volgende begrippen worden gebruikt: de partij die zijn contractuele positie overdraagt aan een derde wordt de 'overdragende partij' genoemd, de partij aan wie de contractuele positie wordt overgedragen wordt de 'derde' genoemd en de achterblijvende contractspartij wordt de 'wederpartij' genoemd. Verder zullen de begrippen 'huurder', 'verhuurder' of de 'rechtsoptvolgend huurder / verhuurder' worden gebruikt.

Een contractsoverneming is niet hetzelfde als een cessie (art. 6:94 BW) of een schuldoverneming (art. 6:155 BW). Bij cessie en schuldoverneming gaan enkel de uit de verbintenis voortvloeiende vorderingen en schulden over op een derde, terwijl bij een contractsoverneming juist de verbintenis als geheel overgaat. Door middel van een combinatie van cessie en schuldoverneming kan wel het resultaat van een contractsoverneming worden benaderd.<sup>2</sup> Op de contractsoverneming zijn in beginsel de artikelen uit Boek 6, titel 2, afdeling 1 (met uitzondering van art. 6:149 BW) van toepassing. De artikelen die zien op 'overdracht' (ex art. 3:84 BW) zijn niet van toepassing (te weten: 6:144, 6:146, 6:147, 6:148 BW). Verder zijn de artikelen 6:156 en 6:157 (leden 1 tot en met 3 BW) van toepassing.

Zowel duurovereenkomsten als aflopende overeenkomsten zijn vatbaar voor een contractsoverneming.<sup>3</sup>

Contractsoverneming kan worden overeengekomen, maar komt ook van rechtswege voor. In het huurrecht kennen we enkele van die overnemin-

gen van rechtswege: denk aan 'koop breekt geen huur' (art. 7:226 BW) in welk geval de huurder een rechtsoptvolgend verhuurder (mits juridisch eigenaar) opgedrongen krijgt als de verhuurde zaak onder bijzondere titel wordt overgedragen (al dan niet via de schuldeiser van de verhuurder<sup>4</sup>).<sup>5</sup> Denk daarnaast aan de indeplaatsstellingsregeling (art. 7:307 BW), in welk geval de verhuurder een rechtsoptvolgend huurder opgedrongen kan krijgen. Beide regelingen zijn *lex specialis* van art. 6:159 BW.<sup>6</sup>

In deze bijdrage zal eerst stil worden gestaan bij het algemene leerstuk (waarin wel al enkele uitstapjes naar het huurrecht worden gemaakt), waarna de toepassing hiervan in het huurrecht meer concreet aan bod komt.

## 2. Het algemene leerstuk van de contractsoverneming

### 2.1. De criteria voor een succesvolle contractsoverneming

#### 2.1.1. Inleiding

Om een contractsoverneming van een ten tijde van de overneming geldende overeenkomst<sup>7</sup> met succes te realiseren, moet aan twee cumulatieve vereisten worden voldaan. Bij gebreke hiervan is de overneming nietig.

1. Tussen de overdragende partij en de derde moet een akte tot stand komen waarin de contractsoverneming is geregeld; en
2. de wederpartij moet medewerking verlenen aan deze contractsoverneming.

---

4. Denk aan de schuldeiser (hypotheekhouder of beslaglegger) die de verhuurde zaak op een executieveiling brengt.

5. Deze regeling geldt ook als een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal wordt gevestigd op de verhuurde zaak.

6. Deze bijdrage ziet niet op woonruimte huurrecht. Echter, ook in die afdeling bevinden zich bepalingen die een *lex specialis* zijn van art. 6:159 BW. Zie bijvoorbeeld art. 7:270 BW (woningruil).

7. Als de overeenkomst ten tijde van de contractsoverneming niet meer bestaat, valt er niets over te dragen. Zie ook Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenisrecht*, art. 6:159 BW, aant. 6.1, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

---

1. Ivette Mol is werkzaam als advocaat bij Law&Pepper Advocaten te Eindhoven.

2. Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenisrecht*, art. 6:159 BW, aant. 3.1, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

3. Mellema-Kranenburg, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 6:159 BW, aant. 1, digitaal: actueel t/m 10 februari 2020.

### 2.1.2. De akte

Het is mogelijk dat zowel de overdragende partij, de wederpartij als de derde partij zijn bij deze akte;<sup>8</sup> vereist is echter enkel dat de overdragende partij en de derde daarbij partij zijn. Een contractoverneming is geen obligatoire overeenkomst, doch een driezijdige rechtshandeling.<sup>9</sup> Het Hof Den Bosch<sup>10</sup> merkte een e-mailwisseling tussen de partij die stelde zijn contractpositie als huurder te hebben overgedragen aan een derde niet aan als een akte in de zin van art. 6:159 BW, nu de naam van de derde daarin niet was genoemd. De naam die wel voorkwam was een handelsnaam van de beoogd vertrekkende huurder. De omstandigheid dat de verhuurder en de beoogd vertrekkende huurder een allonge hadden opgemaakt waarin was opgenomen dat de derde de opvolgende huurder was, kon de vertrekkende huurder niet baten, nu de akte tussen de overdragende partij en de derde een constitutief vereiste is en niet een akte tussen de wederpartij en de overdragende partij. Er werd in die kwestie dan ook geen contractoverneming aangenomen. Hetzelfde hof oordeelde in een samenhangende kwestie op 22 januari 2019<sup>11</sup> dat een koopovereenkomst moest worden opgevat als een akte van contractoverneming in de zin van art. 6:159 BW. Het was immers de bedoeling van de verhuurder (de overdragende partij) en de koper van de verhuurde zaak (de derde) dat de rechten en de verplichtingen uit de huurovereenkomst op deze koper zouden overgaan. De huurder heeft daaraan medewerking verleend en heeft er derhalve mee ingestemd. Zij is na ontvangst van de mededeling van de contractoverneming huur gaan betalen aan de derde. De huurder van een winkelruimte die zijn eenmanszaak had ingebracht in een vof en vervolgens verdedigde dat uit het vennootschapscontract volgde dat hij zijn contractuele positie als huurder had overgedragen aan die vof, kreeg geen gelijk van het Hof Amsterdam.<sup>12</sup> Uit het contract volgde enkel dat de vennoten zich verplichtten om *“de op hun naam gestelde contracten, voor zover deze betrekking hebben op het door de vennootschap uitgeoefende bedrijf, in te brengen in de vof.”* Aldus het hof: *“Om aan het aktevereiste van artikel 6:159 lid 1 BW te voldoen is bovendien nodig dat een akte is opgemaakt waaruit*

*blijkt dat de gezamenlijke wil van de betrokken partijen is gericht op de overgang van de contractuele rechtspositie als eenheid en welke rechten en verplichtingen precies overgaan. Het vennootschapscontract voldoet ook niet aan dit vereiste, te weten dat de rechtsverhouding die overgaat voldoende bepaalbaar is.”*<sup>13</sup> De akte kan ook langs elektronische weg tot stand komen (ex art. 6:227a BW).

### 2.1.3. Medewerking van de wederpartij

De wederpartij kan zijn ‘medewerking’ op iedere wijze en op ieder moment (ook achteraf) verlenen. Het verlenen van medewerking is vormvrij<sup>14</sup> en zal (als deze niet uitdrukkelijk wordt verstrekt) uit de gedragingen van die partij kunnen worden afgeleid. Een handelen of nalaten (dus ook zwijgen) van de kant van de wederpartij waaruit je kunt afleiden dat de derde als nieuwe contractspartij wordt aanvaard, is in de regel voldoende.<sup>15</sup> Een dergelijk handelen zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat de wederpartij na de mededeling van de contractoverneming de huurpenningen betaalt aan de derde, zoals was gebeurd in de kwestie waarover het Hof Den Bosch op 22 januari 2019 een oordeel velde.<sup>16</sup>

8. Een akte is een ondertekend geschrift, bestemd om tot bewijs te dienen, zie art. 156 Rv. Art. 6:159 Rv verlangt niet dat de akte een authentieke akte is; een onderhandse akte is voldoende.

9. Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 3.2, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

10. Zie Hof Den Bosch 12 mei 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1693, RVR 2015/74 (*Actief Zorg BV/Strichting WonenBreborg*).

11. Zie Hof Den Bosch 22 januari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:173, NJF 2019/179. In cassatie is het arrest gestrand op 81.1 RO, zie HR 17 juli 2020, ECLI:NL:HR:2020:1285. Dit arrest hangt nauw samen met de hierna in voetnoot 15 genoemde arresten.

12. Hof Amsterdam 15 december 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:5260.

13. Zie bijvoorbeeld ook Hof Den Bosch 11 februari 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:414 waarin een contractoverneming niet werd aangenomen omdat de akte ontbrak. Zie Hof Den Bosch 16 juli 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:2556 waarin een contractoverneming niet werd aangenomen omdat uit de e-mailwisselingen niet kon worden afgeleid dat de derde wilde meewerken aan een contractoverneming.

14. Zie bijvoorbeeld recent: Concl. A-G W.J. Valk 29 mei 2020, ECLI:NL:PHR:2020:548, par. 3.7, bij HR 17 juli 2020: ECLI:NL:PR:2020:1287: *“(…) omdat medewerking aan contractoverneming inderdaad in iedere vorm kan geschieden en ook in een of meer gedragingen besloten kan liggen (art. 3:37 lid 1 BW).”* Het arrest waar deze conclusie bij hoorde (HR 17 juli 2020, ECLI:NL:HR:2020:1287) is op grond van art. 81.1 RO afgedaan. De huurder had cassatie ingesteld tegen het arrest van het Hof Den Bosch van 2 juli 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:2334.

15. Zie de verzekeringkwestie waarover de Hoge Raad op 23 april 1999, NJ 1999/497 (*Jut/Aegon*) zich boog. De Hoge Raad overwoog dat een wederpartij ook zonder een ‘duidelijke’ verklaring met de overgang van rechten en verplichtingen uit de verzekeringsovereenkomsten kan instemmen. Een verklaring kan immers, naar volgt uit art. 3:37 lid 1 BW, in een of meer gedragingen, en dus ook in een zwijgen, besloten liggen. Daarbij moet worden aangestipt dat het antwoord op de vraag of dit inderdaad het geval is, afhangt van de omstandigheden van ieder individueel geval (Toelichting Meijers bij art. 3:37, Parl. Gesch. Boek 3, p. 181 e.v.). Zie recent Concl. A-G W.J. Valk 29 mei 2020, ECLI:NL:PHR:2020:548, par. 3.10, bij HR 17 juli 2020: ECLI:NL:HR:2020:1287. Valk verwijst nog naar de parlementaire geschiedenis: TM, Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 585. Dit arrest is op grond van art. 81.1 RO afgedaan (zie HR 17 juli 2020, ECLI:NL:HR:2020:1285). Er was cassatie ingesteld van het arrest van het Hof Den Bosch 22 januari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:173, RVR 2019/35.

16. Hof Den Bosch 22 januari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:173, RVR 2019/35.

Van dit arrest werd cassatie ingesteld. De advocaat-generaal merkte in zijn conclusie bij dit arrest evenwel ook op, dat uit deze betalingshandeling volgt dat: “de wederpartij zich bewust is van de inhoud van de overeenkomst tussen overdrager en overnemer; bij gebreke daarvan kan aan een betaling die betekenis niet worden gegeven.” De enkele verzending van een bulk ‘piepbrieven’ (zoals R.M. Wibier dat noemt) aan een groot aantal wederpartijen, zou ook kunnen resulteren in een instemming van die wederpartijen (ook als deze niet reageren naar aanleiding van die brief), mits de brief maar voldoende helder is ingericht zodat de wederpartijen weten waar zij mee instemmen en wat zij kunnen doen als zij het er niet mee eens zijn (hetgeen in lijn is met hetgeen de advocaat-generaal overwoog in voornoemde conclusie).<sup>17</sup>

Het is echter niet zo dat men er zonder meer vanuit mag gaan dat de wederpartij medewerking heeft verleend. Als een huurder huurbetalingen voldoet (na daartoe van de vermeende rechtsopvolger (de derde) facturen te hebben ontvangen) hoeft dat namelijk niet te betekenen dat deze huurder heeft ingestemd met de beoogde contractsoverneming, anders dan in de zojuist genoemde casus het geval was.<sup>18</sup> Als een wederpartij op verzoek van de derde of van de overdragende partij facturen op naam van een nieuwe partij stelt, hoeft ook dat niet per sé ‘instemming’ met een contractsoverneming in te houden.<sup>19</sup> Of de wederpartij de vereiste mede-

werking heeft verleend, moet *per individueel geval* worden beoordeeld en hangt af van de relevante omstandigheden. Veruit het meest praktische is evenwel dat er een driepartijenovereenkomst wordt gesloten waarin de overdragende partij zijn contractuele positie overdraagt aan de derde en de wederpartij bevestigt in dat document daarmee in te stemmen.

## 2.2. Wat is het effect van een contractsoverneming?

### 2.2.1. Wanneer komt de contractsoverneming tot stand?

De contractsoverneming komt tot stand op het moment waarop de wederpartij heeft doen blijken dat hij instemt met die overneming. Als bij voorbaat is ingestemd met de overneming, dan komt deze tot stand op het moment waarop de overdragende partij en de derde de wederpartij schriftelijk hierover informeren (ex art. 6:156 lid 1 BW jo art. 6:159 BW). Het is ook mogelijk om overeen te komen dat de contractsoverneming op een later moment tot stand komt.<sup>20</sup>

### 2.2.2. Welke rechten en verplichtingen gaan over?

Het uitgangspunt is dat met de contractsoverneming in beginsel alle rechten en verplichtingen op de derde overgaan (art. 6:159 lid 2 BW, eerste deel): zowel de vorderingsrechten inclusief nevenrechten, als de schulden van de overdragende partij en de wilsrechten (zoals ontbinding en vernietiging; dat geldt ook als de grondslag hiervoor te vinden is in een moment vóór de contractsoverneming).<sup>21</sup> Nevenrechten (ex art. 6:142 BW) zijn afhankelijke rechten (ex art. 3:73 BW) die onlosmakelijk verbonden zijn aan de hoofdvordering; als de hoofdvordering overgaat op een andere partij, gaan deze rechten (als uitgangspunt)<sup>22</sup> mee over. Nevenrechten zijn onder andere: het recht van pand en hypo-

17. HR 23 april 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2897, NJ 1999/497 (*Jut/Aegon*). Zie ook R.M. Wibier in *Mon. BW* nr. B44, 2020/57, die spreekt over ‘piepbrieven’.

18. Zo volgt onder meer uit HR 5 maart 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN9687, NJ 2004/316, *TvHB* 2004/4, m.nt. T. Jongbloed en N. Eeken (thans Amiel), UDH: *TvHB*/1668 (*Vagobel/Geldnet*). In die kwestie was Geldnet huurder en Onniré oorspronkelijk verhuurder. Onniré was niet de juridisch eigenaar van het verhuurde, maar zij had de bedrijfsruimte wel gebouwd. Gedurende de ontwikkelingsperiode sloot zij een huurovereenkomst met Geldnet. Onniré had het project inclusief huurovereenkomst verkocht aan SAB die het geheel meteen doorverkocht aan Vagobel (die juridisch eigenaar van het geheel werd omdat zij de grond in eigendom verkreeg van de gemeente). Vervolgens trad de huurovereenkomst in werking. Onniré stuurde facturen tot betaling van de huurprijs aan Geldnet en zij voldeed deze. Onniré failliede en er ontstond een discussie tussen Vagobel en Geldnet over de vraag aan wie Geldnet de huurpenningen bevrijdend kon betalen. Vagobel verdedigde dat de betalingen aan haar moesten worden voldaan, hetgeen Geldnet bestreed. De Hoge Raad overwoog dat niet was voldaan aan de criteria van art. 6:159 BW nu nergens uit volgde dat Geldnet (wederpartij) aan deze vermeende contractsoverneming had meegewerkt.

19. Zie bijvoorbeeld ook Hof Den Haag 10 september 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2341, *TvHB* 2019/23, m.nt. K.M. Verdurmen en M.H. Boomsma, UDH: *TvHB*/15886 waarin een contractsovername niet werd aangenomen, omdat de instemming van de wederpartij (de verhuurder in dit geval) niet overtuigend (en de vermeend overdragende derde (de huurder) feiten of omstandigheden had gesteld of bewijs daarvan had aangeboden, waaruit de instemming van die verhuurder

met de contractsoverneming kon worden afgeleid). De oorspronkelijke huurder meende zijn contractpositie aan een derde te hebben overgedragen. De huurder had vervolgens de verhuurder verzocht om de facturen te naam te stellen van die derde partij en aldus geschiedde. De verhuurder was naar aanleiding daarvan ook facturen naar die andere partij gaan sturen, die de huur ook ging betalen.

20. Zie onder meer R.M. Wibier, *Mon. BW* nr. B44, 2020/54.

21. Asser/Sieburgh 6-II 2017/309.

22. Nevenrechten gaan niet altijd van rechtswege mee over: daar waar een borgtocht een nevenrecht is, gaat deze bij een contractsoverneming in beginsel juist niet mee over, zie art. 6:157 lid 2 BW. Dat geldt ook voor pand- en hypotheekrechten als deze na de contractsoverneming niet rusten op goederen die in eigendom zijn van één van de op dat moment geldende contractspartijen, zie art. 6:157 lid 2 BW.

theek, de rechten uit borgtocht en het recht om een executorial titel ten uitvoer te leggen.<sup>23</sup>

Na de overneming kan op de betreffende rechten en verplichtingen een beroep worden gedaan ten opzichte van de dan geldende contractuele partijen (niet meer jegens de overdragende partij). Als de contractspartijen zijn overeengekomen dat een bepaald beding niet overdraagbaar is, staat dat niet in de weg aan een succesvolle contractsoverneming; de wederpartij wordt hoe dan ook beschermd tegen contractsovernemingen die hij niet wenst omdat hij altijd zijn medewerking moet verlenen aan de contractsoverneming om deze succesvol te laten zijn. Als de wederpartij dan ook niet wenst dat een onoverdraagbaar beding via de contractsoverneming wordt overgedragen, moet de wederpartij eenvoudigweg niet meewerken aan een contractsoverneming. Werkt de wederpartij mee aan de contractsoverneming, dan is ook het 'niet-overdraagbaar gemaakte beding' overgegaan op de derde. Het niet-overdraagbare beding op zichzelf blijft overigens wel onoverdraagbaar.<sup>24</sup>

### 2.2.3. Bijkomstige en ten tijde van de contractsoverneming opeisbare rechten?

Enkel ten aanzien van bijkomstige of ten tijde van de contractsoverneming opeisbare rechten of verplichtingen kan anders worden overeengekomen (art. 6:159 lid 2 BW). Anders gezegd: als ten aanzien hiervan niets anders is overeengekomen, gaan ook die rechten en verplichtingen over op de derde. Wezenlijke rechten of verplichtingen kan men dus niet buiten de contractsoverneming houden, noch kan men hierover iets anders overeenkomen. Doet men dat wel, dan is de wil van partijen niet gericht op een contractsoverneming.<sup>25</sup> Waar de wil van partijen dan wel op gericht is, hangt af van de bedoeling van partijen (denk bijvoorbeeld aan: het sluiten van een nieuwe overeenkomst of cessie van een vordering of een schuldoverneming). Van een contractsoverneming is dan evenwel geen sprake. De wet kan ook bepalen dat bepaalde rechten / verplichtingen niet overgaan op de derde (denk hierbij bijvoorbeeld aan een concurrentiebeding in een arbeidsovereenkomst).<sup>26</sup>

Mellema-Kranenburg zegt over bijkomstige rechten en verplichtingen:

*“Wat tot de bijkomstige rechten of verplichtingen moet worden gerekend, zal van geval tot geval moeten worden gezien. Waarschijnlijk vallen er ook met de hoofdverplichtingen samenhangende bedingen onder, mits zij in verhouding van geringe betekenis zijn of bijvoorbeeld in persoonlijke eigenschappen of bekwaamheden van de overdrager hun oorsprong vinden.”<sup>27</sup>*

De wetgever heeft de vraag welke rechten en verplichtingen wezenlijk of bijkomstig zijn, in ieder geval over willen laten aan de rechtspraak.<sup>28</sup>

Bij een koopovereenkomst van een gebouw is de juridische levering een essentieel element, alsook de betaling van de koopprijs. Binnen het huurrecht is de huurprijs een 'wezenlijke' verplichting (het is immers een van de essentialia, ex art. 7:201 BW). Het komt mij dan ook niet juist voor dat de overdragende partij en de derde wezenlijke bepalingen (zoals een huurprijs) wijzigen, daargelaten dat mij dit ook niet reëel voorkomt (de vertrekkende contractant die met de derde (die hem vervangt) overeenkomt dat een bepaling in de (huur)overeenkomst wijzigt, terwijl de enige partijen die de contractuele bepalingen na de contractsoverneming aangaat, de derde en de wederpartij zijn). Nadat de contractsoverneming is geëffectueerd, staat daaraan niets in de weg (behoudens de wettelijke beperkingen uiteraard).

De vraag of partijen bijkomstige rechten of verplichtingen hebben uitgesloten van de contractsoverneming hoeft in rechte niet ambtshalve te worden getoetst, aldus de Hoge Raad in het (in ieder geval onder huurrechtjuristen bekende) arrest *Momus II/Bierbrouwerij De Leeuw*.<sup>29</sup>

### 2.2.4. Rentes, boetes, dwangsommen

Rentes, boetes en dwangsommen gaan als uitgangspunt, net als de meeste andere vorderingen over op de derde (art. 6:159 lid 2 BW). Zijn deze opeisbaar ten tijde van de contractsoverneming? Dan kunnen de overdragende partij en de derde ten aanzien hiervan anders zijn overeengekomen.

23. Asser/Sieburgh 6-II 2017/304.

24. Zie Huizingh, 'Contractsoverneming', *Onderneming & Recht* 2016/97, par. 2.3.4.2.

25. Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 5.1, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020. Zie ook Asser/Sieburgh 6-II 2017/310.

26. Dit volgt onder meer uit HR 23 oktober 1987, ECLI:NL:HR:1987, NJ 1988/234 (*Hydraudyne Beheer/Van der Pasch*). De reden hiervan is bescherming van de werknemer. "de wet voor het aangaan van een concurrentiebeding strengere voorwaarden heeft gesteld dan voor de arbeidsovereenkomst in het algemeen en dat deze strengere voorwaarden ook dienen te gelden indien de werknemer bij het optreden van een nieuwe werkgever zonder tegenspraak en op dezelfde voet zijn werkzaamheden voortzet en daardoor met de nieuwe werkgever stil-

*ziggend een nieuwe arbeidsovereenkomst tot stand komt met in beginsel dezelfde inhoud als van die met de vorige werkgever, aangezien de mogelijkheid bestaat dat door die voortzetting het concurrentiebeding zwaarder zou gaan drukken, zodat de bijzondere waarborg, gelegen in het vereiste van geschrift, dat de werknemer de consequenties van het voor hem bezwarende beding goed heeft overwogen, ook hier op zijn plaats is"; zie ook Asser/Sieburgh 6-II 2017/310.*

27. Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 5.1, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

28. R.M. Wibier, *Mon. BW* B44, 2020/62.

29. Zie HR 28 mei 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL9562, NJ 2010/300 (*Momus II/De Leeuw*).

### 2.2.5. Beslagen?<sup>30</sup>

Als een schuldeiser executoriaal of conservatoir (derden)beslag legt op een vordering die hij heeft op zijn schuldenaar en als die schuldenaar vervolgens zijn contractuele positie (uit welke overeenkomst die beslagen vordering is ontstaan) wil overdragen aan een derde, dan kan die contractsoverneming onbezwaarlijk plaatsvinden. Het beslag blijft namelijk rusten op die vordering (art. 6:159 lid 2 BW) en heeft in die zin dan ook blokkerende werking (hetgeen inhoudt dat een contractsoverneming niet aan de schuldeiser / de beslaglegger kan worden tegengeworpen) (zie art. 475h Rv). Deze vordering is ontstaan in het vermogen van de overdragende partij en gaat vervolgens over op de derde (die dus niet de schuldenaar was). Als beslag wordt gelegd voor toekomstige vorderingen (denk aan toekomstige huurpenningen die vervallen) dan geldt dit ook (art. 475 lid 1 Rv). Het gevolg is dat de derde (de rechtsopvolger van de schuldenaar / de overdragende partij) geconfronteerd kan worden met een uitwinning van dat beslag, terwijl hij niet de schuldenaar is van de beslaglegger.<sup>31</sup> Als die derde faillieert, dan ondervindt de beslaglegger daar de gevolgen van, ondanks dat deze derde aanvankelijk niet zijn schuldenaar was.<sup>32</sup>

Art. 6:142 lid 1 Rv brengt met zich dat overgang van een vordering de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging van een executoriale titel doet overgaan. Art. 431a Rv (de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging van een executoriale titel, bijvoorbeeld door executoriaal beslag) bepaalt dat als een executoriale titel op een ander over is gegaan, eerst tot tenuitvoerlegging over kan worden gegaan (of de executie eerst kan worden voortgezet) na betekening van deze overgang aan de geëxecuteerde. Het doel hiervan is om de geëxecuteerde tijdig op de hoogte te stellen van de schuldeisers die tot executie bevoegd zijn.<sup>33</sup>

30. Zie Asser Procesrecht/Steneker 5 2019/517; Zie ook Huizingh, 'Contractsoverneming', *Onderneming & Recht* 2016/97, par. 8.4.1.

31. Zie HR 25 januari 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0122, NJ 1992/172, m.nt. H.J. Snijders (Van Berkel/Tribosa). Van Berkel had een vordering op de verhuurder en legde derdenbeslag op de huurpenningen welke Tribosa verschuldigd was en zou worden aan de verhuurder. De hypotheekhouder initieerde een executoriale veiling en de verhuurde onroerende zaak werd in eigendom overgedragen aan een rechtsopvolgende verhuurder (ex art. 1612 lid 1 BW, thans 7:226 lid 1 BW). De Hoge Raad overwoog dat ook de huurpenningen die na de eigendomsoverdracht zouden vervallen onder het beslag vallen. Het beslag heeft dus blokkerende werking, nu de rechtsopvolgende verhuurder, deze overdracht niet kon inroepen tegen de beslaglegger.

32. Zie HR 20 februari 2009, ECLI:NL:HR:2009:BG7729, NJ 2009/376 (Ontvanger/De Jong q.q.).

33. HR 30 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3197, NJ 2016/171, m.nt. A.I.M. van Mierlo (Zilveren Kruis Achmea/Demnati). In dit arrest beantwoordde de Hoge Raad prejudiciële vragen over de reikwijdte van art. 431a Rv. Onder omstandigheden kan deze betekening overigens achterwege blijven, zonder dat dit leidt tot nietigheid van de executiehandelingen. Zie o.a. r.o. 3.4.3: "Blijkens

### 2.2.6. Hoe zit het met verweermiddelen?

De wederpartij behoudt onverkort alle verweermiddelen uit de rechtsverhouding met de vorige schuldeiser, ook die welke hij had vóór de contractsoverneming (art. 6:145 BW).

De wederpartij kan zich evenwel niet op zijn verweermiddelen beroepen tegen de derde als het gaat om bijkomstige of opeisbare rechten en verplichtingen die zijn uitgezonderd van de contractsoverneming. De wederpartij kan dan enkel de overdragende partij daarop aanspreken, omdat deze daar zijn achtergebleven. De derde kan derhalve evenmin worden aangesproken op een eventuele niet-nakoming van de overdragende partij (een beroep op bijvoorbeeld opschorting van zijn verplichtingen onder de overgedragen overeenkomst, behoort evenmin tot de mogelijkheden).<sup>34</sup>

Ook de derde behoudt de verweermiddelen die de overdragende partij had; de derde kan deze inroepen tegen de wederpartij. Zo kan hij de wederpartij na de contractsoverneming aanspreken op tekortkomingen van voor en na de contractsoverneming en kan hij ook de ontbinding van de overeenkomst op grond daarvan inroepen als ook schadevergoeding vorderen.<sup>35</sup>

### 2.2.7. Welke rechten en verplichtingen gaan in ieder geval niet over?

Als de overdragende partij en de derde zijn overeengekomen dat de bijkomstige en de ten tijde van de contractsoverneming reeds opeisbare rechten en verplichtingen zijn uitgezonderd van de contractsovername, dan blijven die achter bij de overdragende partij. Deze gaan dan ook niet teniet.

Als uitgangspunt gaat een borgtocht met de contractsoverneming teniet.<sup>36</sup> Dat is anders als de borg er vóór de overneming mee heeft ingestemd dat deze in geval van een contractsoverneming in

*de parlementaire geschiedenis van art. 431a Rv is met deze bepaling beoogd een uitwerking te geven van de in art. 6:142 lid 1 BW neergelegde regel dat overgang van een vordering ook de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging van een executoriale titel doet overgaan, en te bereiken dat de geëxecuteerde ook in geval van een overgang tijdig op de hoogte wordt gesteld welke schuldeisers tot de executie bevoegd zijn (Parl. Gesch. Wijziging Rv e.a.w. (Inv. 3, 5 en 6), p. 90). In de Toelichting Meijers is over de in art. 6:142 lid 1 BW neergelegde regel opgemerkt dat deze niet is beperkt tot een of meer bepaalde wijzen van overgang en derhalve, behoudens eventuele uit de wet of een rechtshandeling voortvloeiende uitzonderingen, geldt voor alle gevallen waarin krachtens de wet of een rechtshandeling een vordering onder algemene of bijzondere titel overgaat (Parl. Gesch. Boek 6 BW, p. 525)."*

34. Mellema-Kranenburg, GS *Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 5.3, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

35. Mellema-Kranenburg, GS *Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 6.1, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020; R.M. Wibier, *Mon. BW* nr. B44, 2020/66, 67.

36. Zie HR 12 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1722, NJ 1995/497 (Hartje Stad/Arnoe Beheer).

stand blijft (ex art. 6:157 lid 2 BW).<sup>37</sup> Het is vanuit verhuurdersperspectief dan ook aan te bevelen om ten tijde van de vestiging van de borgtocht een dergelijke handhaving te bedingen.<sup>38</sup> Ook zekerheden als pand en hypotheek gaan teniet als deze zijn gevestigd op een niet aan één van de achterblijvende contractspartijen (de derde en de wederpartij) behorend goed.<sup>39</sup> Dat is anders in de spiegelbeeldige situatie.

Als er bepaalde contractuele rechten en verplichtingen zuiver persoonlijk zijn gemaakt (ze zijn enkel bestemd voor die ene overdragende vertrekkende contractspartij), dan krijgt de derde ook deze rechten en verplichtingen niet.<sup>40</sup>

### 2.3. Enkele bijzonderheden over een contractsoverneming

#### 2.3.1. Toestemming bij voorbaat

Partijen kunnen bij voorbaat afspreken dat de andere contractspartij instemt met een contractsoverneming (al dan niet aan één partij in het bijzonder), zodra een contractsoverneming zich mocht voordoen (ex art. 6:156 lid 1 BW). Een bij voorbaat gegeven toestemming kan niet worden herroepen, behalve als de wederpartij zich dit recht heeft voorbehouden (ex art. 6:156 lid 2 BW). Als die toestemming is gegeven, dan vindt de contractsoverneming plaats, zodra de overdragende par-

tij én de derde aan de wederpartij *schriftelijk* van deze overneming mededeling hebben gedaan. Het tijdstip van kennisgeving effectueert de overgang. Deze 'bij voorbaat' -afpraak is vormvrij;<sup>41</sup> deze kan zowel schriftelijk als mondeling worden overeengekomen en kan zowel bij de totstandkoming van de overeenkomst worden verstrekt als daarna. Een toestemming bij voorbaat mag aan voorwaarden worden verbonden, zoals de voorwaarde dat deze goedkeuring afhankelijk wordt gesteld van berichtgeving omtrent de persoon van de overnemer en omtrent de precieze inhoud van de overeenkomst van schuldoverneming.<sup>42</sup>

Een dergelijke 'bij voorbaat'-afpraak kan handig zijn als een contractspartij voorziet dat hij in de toekomst zijn contractuele positie wil overdragen. Als partijen een dergelijke afspraak willen maken, is het verstandig om deze te maken op het moment dat de contractspartijen nog aan het begin van hun contractuele positie staan en zij in de regel positief geluimd zijn over de nakoming van de wederzijdse rechten en verplichtingen. Het is ook mogelijk om te bedingen dat bij voorbaat bepaalde concreet benoemde contractuele bepalingen overgaan op een rechtsopvolger. Denk bijvoorbeeld aan de situatie dat een verhuurder (juridisch eigenaar) ook wenst dat bedingen in de huurovereenkomst die niet onlosmakelijk verband houden met het gebruik van het gehuurde door de huurder overgaan op de rechtsopvolgend juridisch eigenaar.<sup>43</sup> Of denk aan

37. Voor het huurrecht kan dit ook relevant zijn. Denk aan de borg die ten gunste van de verhuurder een borgtocht heeft verstrekt inhoudende dat deze borg de betalingsverplichting van de huurder voldoet, zo de huurder die verplichting niet nakomt. Zie voor een uiteenzetting over borgtocht in huurrelaties de bijdrage van J.H. Meerburg, 'Borgtocht bij huur', *TvHB* 2010/4, p. 146-151, UDH:TvHB/8678.

38. Alhoewel het wel te verwachten is dat als de borg verkocht is aan de partij ten behoeve van wie hij een borg afgeeft, hij niet (snel) genegen zal zijn om daarin (ten behoeve van een derde partij) mee te gaan. Een alternatief zou ook kunnen zijn dat de borgtocht in stand blijft totdat er een vervangende zekerheid is gesteld of dat met het vervallen van de borgtocht een vervangende zekerheid moet worden gesteld (welke verplichting partijen in de over te dragen (huur)overeenkomst opnemen).

39. Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 5.4, digitaal: actueel 2 juli 2020.

40. De verplichting van de huurder om btw-belaste prestaties te verrichten in het gehuurde, is een verplichting die verbonden is aan de *activiteiten* van de huurder in het gehuurde (niet per sé aan de huurder zelf). Mijns inziens is het dan ook verdedigbaar dat deze verplichting niet een zuiver persoonlijke verplichting is; deze verplichting gaat mijns inziens dan ook mee over op de opvolgende huurder. Nu het evenwel niet met zekerheid valt te zeggen dat deze bepaling mee overgaat (en deze bepaling wel belangrijk is) en ook als de verhuurder zeker wil weten dat die derde (nieuwe huurder) btw-belaste prestaties verricht, is het aan te bevelen opnieuw voor btw-belaste verhuur te opteren. Zie S. van der Kamp, 'Huurrecht en fiscaliteit', *TvHB* 2015/3, p. 165-166, UDH:TvHB/12291.

41. Mellema-Kranenburg, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 6:156 BW, aant. 1, digitaal: actueel t/m 10 februari 2020.

42. Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:156 BW, aant. 2, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

43. Art. 7:226 lid 3 BW bepaalt immers dat de verkrijger (de rechtsopvolgend verhuurder) enkel gebonden is aan die bedingen uit de huurovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. Het zal dan moeten gaan om bedingen waarvan de verhuurder het belangrijk vindt dat deze mee overgaan. De verhuurder kan immers (uitzonderingen daargelaten) tot verkoop en levering overgaan zonder dat de huurder dit belemmert. Een beding dat buiten het bereik van deze regeling valt voor zover er geen specifieke vergoeding voor deze optie in de huurprijs (de tegenprestatie) is opgenomen is een koopoptie (zie HR 15 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA1955, NJ 2007/445 (*Maxeda/CAS Kampen*) en zie HR 26 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9632, *RvdW* 2010/454 (*Rijbroek/Verstappen*). De verhuurder wenst zoiets mogelijk te bedingen omdat hij niet geconfronteerd wil worden met een achterblijvende huurder die schade claimt van de oorspronkelijke verhuurder omdat hij de koopoptie / het voorkeursrecht heeft geschonden. Alhoewel het natuurlijk ook mogelijk is om dit beding bijvoorbeeld in de vorm van een kettingbeding te gieten.

Ook een huurder kan er belang bij hebben om bij voorbaat goedkeuring te geven voor een contractsoverneming onder de voorwaarde dat een bepaald beding wordt overgedragen aan de derde. Deze zal iets dergelijks met name kunnen verlangen, zo lijkt mij, als de verhuurder een econoom is die er belang bij heeft dat de huurder er bij voorbaat mee instemt

de verhuurder die geen juridisch eigenaar is maar enkel een econoom en die de mogelijkheid wil hebben om (zonder nog langs zijn huurder te hoeven gaan) zijn contractuele positie als verhuurder op enig moment wenst over te dragen aan een derde.<sup>44</sup> Een andere situatie die niet ondenkbaar is, is dat de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst bedingt dat de verhuurder bij voorbaat instemt met een contractsoverneming door een derde. Houd er wel rekening mee dat als de wederpartij een natuurlijk persoon is (en niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf) en een dergelijk beding een algemene voorwaarde is, dat beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt (en dus voor vernietiging vatbaar is), ex art. 6:236 sub e jo art. 6:233 BW. Dat is anders als de wederpartij te allen tijde de bevoegdheid heeft de overeenkomst te ontbinden, de gebruiker (de overdragende partij) jegens de wederpartij aansprakelijk is voor de nakoming door die derde, of als de overgang plaatsvindt in verband met de overdracht van een onderneming waartoe zowel die verplichtingen als de daartegenover bedongen rechten behoren. Teneinde vernietiging te voorkomen, verdient het dan ook aanbeveling om in die algemene voorwaarde deze varianten te verwerken.

### 2.3.2. Regelend recht

De regeling van 'contractsoverneming' is regelend recht; het is dan ook mogelijk om dit leerstuk geheel weg te contracteren.<sup>45</sup> Desondanks komt het zelden voor dat de mogelijkheid tot contractsoverneming in zijn algemeenheid wordt uitgesloten, (vermoedelijk) nu de hoofdregel is dat voor een succesvolle contractsoverneming ook de wederpartij zijn medewerking hieraan moet verlenen. In de model huurvoorwaarden van de Raad voor Onroerende Zaken kenmerk 15/21 voor 7:230a ruimtes en kenmerk 59/2012 voor 7:290 ruimtes lijkt een regeling te zijn opgenomen die als doel heeft art. 6:159 BW weg te contracteren.<sup>46</sup>

---

dat de verhuurder aan een bepaalde partij zijn rechten mag overdragen. Het is dan een voorwaardelijke toestemming bij voorbaat.

44. Zie bijvoorbeeld het eerder genoemde arrest HR 5 maart 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN9687, NJ 2004/316 (*Vagobel/Geldnet*) waar de verhuurder een econoom was en art. 7:226 BW niet van toepassing was. Een huurder kan er belang bij hebben om onder voorwaarden bij voorbaat goedkeuring te geven voor een contractsoverneming; bijvoorbeeld onder de voorwaarde dat een bepaald beding wordt overgedragen aan de derde.
45. Bij de huurrechtelijke leges specialis 7:270 BW en 7:307 BW zal dit weinig effect hebben, nu die bepalingen semi-dwingend van karakter zijn. Afwijking van deze bepalingen ten nadele van de huurder brengt met zich dat de huurder de vernietiging van die artikelen kan inroepen.
46. ROZ 59/2012: "6.1 *Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in*

### 2.3.3. Eens overgedragen blijft overgedragen?<sup>47</sup>

Een contractsoverneming is een abstracte rechtshandeling. Eenvoudig gezegd houdt dit in dat voor een rechtsgeldige contractsoverneming voldoende is dat wordt voldaan aan de criteria van de akte en de medewerking van de wederpartij; het is niet vereist dat aan de contractsoverneming ook nog een geldige titel (de rechtsverhouding<sup>48</sup> die aan de basis ligt aan de overdracht) ten grondslag ligt. Dit is anders bij een 'overdracht' van een goed ex art. 3:84 lid 1 BW: "Voor overdracht van een goed wordt vereist een levering krachtens een geldige titel, verricht door hem die bevoegd is over het goed te beschikken". Een contractsoverneming kan dan ook met succes plaatsvinden, zonder dat er een geldige titel aan ten grondslag ligt. In geval van een contractsoverneming is daarom geen sprake van 'een overdracht' ex art. 3:84 BW. De omstandigheid dat art. 6:159 lid 1 BW spreekt over 'overdragen aan een derde' zet de lezer wellicht op het verkeerde been, maar maakt niet dat er sprake is van een overdracht in de eerder bedoelde zin. Het effect van een contractsoverneming is dat deze in beginsel definitief is (vooropgesteld dat de constitutieve vereisten in stand blijven). Als de rechtsverhouding tussen de overdragende partij en de derde wordt aangetast (deze is nietig, wordt vernietigd of ontbonden), kan de derde zich wel verhalen op de overdragende partij.<sup>49</sup> Het gevolg van een aantasting van de rechtsverhouding is niet

---

*huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon."*

ROZ 15/21: "6.1 *Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon."*

J. Heikens signaleert bij zijn analyse van het ROZ 15/21 model dat het overdragen van 'huurrechten' iets anders is dan een contractsoverneming ex art. 6:159 BW; het overdragen van huurrechten ziet immers enkel op de rechten die de huurder geniet en dat is een cessie ex art. 6:94 BW. Het is wel haast ondenkbaar dat de ROZ werkelijk bedoelde een regeling te treffen voor enkel het overdragen van 'huurrechten'; bedoeld zal zijn (zo signaleert hij) dat 6:159 BW wordt weggecontracteerd. Dit geldt ook voor de ROZ 59/2012. Zie J. Heikens, 'Wat vindt de rechtspraak van het nieuwe ROZ-model bedrijfsruimte 230a?', *WR* 2015/104.

Aanpassing van de ROZ voorwaarden is dan ook aan te bevelen zo partijen (ook) contractsoverneming uitdrukkelijk willen wegcontracteren.

47. Zie M. Huizingh, 'Contractsoverneming', Deventer Wolters Kluwer, 2016, *Onderneming & Recht*, deel 97. Hoofdstuk 3.5 is geheel gewijd aan de abstracte rechtshandeling.
48. Zie Rank-Berenschot, *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 3:84 BW, aant. 2b, digitaal: actueel t/m 1 juli 2019: vaak is deze geldige titel een verbintenis uit overeenkomst of uit de wet die tot overdracht verplicht.
49. Zie Mellema-Kranenburg, *GS Verbintenissenrecht*, aant. 6.2 bij art. 6:159 BW, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

dat de betrokken partijen niet zijn gebonden aan de contractsoverneming.<sup>50</sup> Huizingh refereert (onder verwijzing naar een uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland 4 februari 2015<sup>51</sup>) nog aan de niet-onmogelijke situatie dat een akte van inbreng (waarin tevens de akte tot contractsoverneming is verdisconteerd) niet voldoet aan de vereisten om van een inbreng sprake te laten zijn, maar dat zulks niet in de weg hoeft te staan aan een succesvolle contractsoverneming, mits de akte maar voldoet aan de vereisten voor een contractsoverneming. Schuldoverneming ex art. 6:155 BW is eveneens een abstracte rechtshandeling. Echter, als de rechtsverhouding tussen de overdragende schuldenaar en de derde (de ontvanger van de schuld) nietig is, vernietigd of ontbonden wordt, dan bepaalt art. 6:158 BW dat de *schuldeiser* de mogelijkheid heeft om de aanvankelijk overgedragen schuld terug over te laten gaan op de oorspronkelijke schuldenaar, ook wel retro schuldoverneming. Of de schulden terugkeren naar de oorspronkelijke schuldenaar, is dus enkel afhankelijk van de wens van de schuldeiser. De schuldeiser ondervindt derhalve geen hinder van eventuele verstoringen van de rechtsverhouding tussen de overdragende en de verkrijgende schuldenaar. Het abstracte karakter biedt derhalve bescherming aan de schuldeiser. Deze bescherming is ook terug te vinden bij de contractsoverneming waar de wederpartij beschermd wordt tegen eventuele problemen in de rechtsverhouding. Dit abstracte karakter dient derhalve de rechtszekerheid.<sup>52</sup>

De regeling van art. 6:158 BW geldt evenwel niet voor de contractsoverneming, omdat als dit artikel wel zou gelden enkel de schulden (de verplichtingen) terug zouden overgaan op de overdragende partij, doch niet ook de rechten, hetgeen door de wetgever niet wenselijk werd geacht.<sup>53</sup> De overdragende partij, de derde en de wederpartij kunnen wel bij voorbaat overeenkomen dat er een retro contractsoverneming plaatsvindt voor het geval de rechtsverhouding tussen de overdragende partij en

de derde wordt aangetast (of in een andere tussen partijen concreet overeen te komen omstandigheid).<sup>54</sup>

Het is niet onmogelijk om de contractsoverneming zelf aan te tasten,<sup>55</sup> zo volgt wel uit de kwestie die in behandeling was bij het Hof Den Bosch op 29 november 2016. Daarin kwam onder meer de vraag aan bod of een wilsgebrek kan kleven aan de vraag om medewerking ex art. 6:159 BW te verlenen en het verlenen daarvan in die zin dat de verzoeker tot medewerking bij een juiste voorstelling van zaken die medewerking niet zou hebben gevraagd. Het hof neemt aan dat dit wilsgebrek te brengen valt onder de werking van art. 6:228 BW, zodat de vernietiging van de indeplaatsstelling rechtens mogelijk is.<sup>56</sup> Partij bij die procedure waren de verhuurder en de rechtsopvolgend huurder. Brunner heeft de vraag gesteld of in een situatie waarin de vernietiging van de overeenkomst tot contractsoverneming aan

50. Zie M. Huizingh, 'Contractsoverneming', Deventer: Wolters Kluwer 2016, *Onderneming & Recht*, deel 97. Hoofdstuk 3.5.5.

51. Rb. Midden-Nederland 4 februari 2015, ECLI:NL:RBM-NE:2015:401. In deze kwestie waren overigens zowel de inbreng als de contractsoverneming niet succesvol; de laatste niet omdat de vereiste medewerking van de wederpartij ontbrak.

52. Zie M. Huizingh, 'Contractsoverneming', Deventer: Wolters Kluwer 2016, *Onderneming & Recht*, deel 97. Hoofdstuk 3.5.2.

53. Zie Van Zeven, Du Pon en Olthof, Parl. Gesch. BW Boek 6 1981, p. 584 (T.M.): 'Artikel 13 tenslotte is niet toepasselijk verklaard, aangezien toepassing daarvan op de contractsoverneming het ongewenste gevolg zou hebben dat de overgegangene rechten blijven bij de overnemer, terwijl de verplichtingen terugkeren naar de overdrager.' Kritisch hierover is onder meer M. Huizingh, *Contractsoverneming*, Deventer: Wolters Kluwer 2016, *Onderneming & Recht*, deel 97. Hoofdstuk 3.5.4. Zie o.a. ook Asser-Sieburgh 6-II 2017/311, digitaal: actueel t/m 1 oktober 2017.

54. 'Contractsoverneming', Deventer: Wolters Kluwer 2016, *Onderneming & Recht*, deel 97. Hoofdstuk 3.5.5, aant. 103. Huizingh wijst wel op het risico van een faillissement van de overdragende partij; in dat geval is de wederpartij niet beschermd indien er een retro contractsoverneming plaats zou vinden. Het komt mij dan ook juist voor om (net als bij 6:158 BW het geval is) de vraag of de retro contractsoverneming werkelijk effect krijgt, af te laten hangen van de wil van de wederpartij (evenzo zulks bij art. 6:158 BW afhankelijk is van de wens van de schuldeiser).

55. R.M. Wibier, *Mon. BW* nr. B44, 2020/54; zie ook Asser-Sieburgh 6-II 2017/311 die erop wijst dat de omstandigheid dat de contractsoverneming een driepartijenovereenkomst is en dat de wederpartij "onder omstandigheden vernietiging of ontbinding van de contractsoverneming kan vorderen op grond van art. 6:228 BW (dwaling), art. 6:229 BW (voortbouwende rechtshandeling zonder rechtsgrond) of art. 6:258 BW (onvoorzien omstandigheden). Voorts kan de wederpartij haar toestemming afhankelijk stellen van het opnemen van voorzieningen in het contract met het oog op de situatie dat de onderliggende rechtsverhouding een manco zal vertonen. Het is evenwel duidelijk dat hiervan in de praktijk niet steeds veel terecht zal komen, zodat het aanbeveling verdient, art. 6:158 BW analoog op contractsoverneming toe te passen, aldus dat zowel de verplichtingen als de rechten terugkeren naar de overdrager." Zie ook de Parlementaire Geschiedenis: Van Zeven, Du Pon en Olthof, Parl. Gesch. BW Boek 6 1981, p. 584 (T.M.): "Dit sluit overigens niet uit dat in bepaalde gevallen van nietigheid, vernietiging of ontbinding van de onderliggende rechtsverhoudingen tussen de bij de contractsoverneming betrokken partijen, de contractsoverneming door een of meer der partijen kan worden vernietigd krachtens artikel 6.5.1.6 junctis de artikelen 6.5.2.11 of 12 op grond van een verkeerde voorstelling omtrent de geldigheid van de onderliggende rechtsverhouding." Zie ook Mellema, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:159 BW, aant. 6.3, digitaal: actueel t/m 2 juli 2020.

56. Zie Hof Den Bosch 29 november 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:5317, r.o. 2.3.9 (Van der Valk/Inbev). Overigens werd dwaling niet aangenomen, zodat de vernietiging niet slaagde. De partij die een beroep deed op dwaling nam ook de stelling in dat eventuele kennis bij zijn rechtsvoorgangers bij een indeplaatsstelling niet mee overgaat. Het hof deelde die opvatting niet (mijns inziens terecht).



de orde is, niet alle relevante partijen moeten worden betrokken in die procedure: immers, de vernietiging gaat alle partijen aan.<sup>57</sup> Daargelaten dat deze vraag nog altijd niet is beantwoord, kan het mijns inziens geen kwaad om, als een dergelijke kwestie zich voor mocht doen, alle partijen te betrekken in een dergelijke procedure. De wederpartij kan zich er dan niet op beroepen dat hij te goeder trouw is als hij nadien zijn verplichtingen onder die overeenkomst nakomt aan de derde. Bovendien is, zoals Brunner ook stelt in zijn noot onder het arrest van de Hoge Raad van 7 december 1984,<sup>58</sup> bijvoorbeeld voor een succesvol beroep op vernietiging van de overeenkomst tot contractsoverneming op grond van dwaling mede van belang wat de uitlatingen zijn geweest van de overdragende partij en de wederpartij.

### 3. Contractsoverneming toegepast op het huurrecht

#### 3.1. Inleiding

Het algemene leerstuk van de contractsoverneming is in het voorgaande hoofdstuk aan de orde gekomen. In dit hoofdstuk zal dit leerstuk worden toegepast op het huurrecht. Het huurrecht kent in ieder geval<sup>59</sup> de volgende twee vormen van contractsoverneming: art. 7:226 BW ('koop breekt geen huur') en art. 7:307 BW (de indeplaatsstelling bij art. 7:290 BW huurovereenkomsten). In deze paragraaf zal stil worden gestaan bij de volgende vragen:

1. In welke zin verhoudt de regeling ex art. 6:159 BW zich tot de regeling ex art. 7:226 BW en ex art. 7:307 BW;
2. In welke gevallen buiten art. 7:226 BW en art. 7:307 BW om komt de werking van art. 6:159 BW in het huurrecht van pas?

57. HR 7 december 1984, ECLI:NL:HR:1984:AC0090, NJ 1985/771, m.nt. Brunner (*Turk/Van den Berg*): "Ik ben geneigd te denken dat de vordering tot vernietiging van een huurovernemingsovereenkomst door de nieuwe huurder tegen zowel de oude huurder als de verhuurder moet worden ingesteld, omdat het rechtsgevolg van die vordering, de nietigheid van de huuroverneming, de verhuurder en de oude huurder gelijkelijk treffen. Bovendien is de vraag of de nieuwe huurder gedwaald heeft mede afhankelijk van de vraag wat de verhuurder en de oude huurder tegen hem hebben gezegd. Onaannemelijk lijkt me, dat de huuroverneming zou worden vernietigd tussen verhuurder en nieuwe huurder op de grond dat de verhuurder de nieuwe huurder niet heeft ingelicht, indien de oude huurder hem wel op de hoogte had gesteld. Of dat meebrengt, dat een exceptief beroep op dwaling door de nieuwe huurder tegen de verhuurder ambtshalve niet-ontvankelijk moet worden verklaard, weet ik nog niet zo zeker. Zijn processuele mogelijkheden om ook de oude huurder in het geding te roepen zijn gering, als zij al bestaan."

58. HR 7 december 1984, ECLI:NL:HR:1984:AC0090, NJ 1985/771, m.nt. Brunner (*Turk/Van den Berg*).

59. Zie voetnoot 6.

#### 3.2. In welke zin verhoudt art. 7:226 BW zich tot art. 6:159 BW<sup>60</sup>

In de inleiding bij dit artikel is reeds aangegeven dat art. 7:226 BW<sup>61</sup> een *lex specialis* is van art. 6:159 BW. Art. 7:226 BW bepaalt kort gezegd dat als een juridisch eigenaar tevens verhuurder van een zaak, de eigendom van die zaak overdraagt aan een derde, de huurovereenkomst waarmee de zaak is bezwaard in stand blijft. De huurder wordt dan ook beschermd tegen deze overdracht.<sup>62</sup> Eén van de wezenlijke verschillen tussen de werking van art. 6:159 BW en van art. 7:226 BW is dat bij een 7:226 situatie niet alle rechten en verplichtingen overgaan op de rechtsopvolgend eigenaar.<sup>63</sup> De volgende bedingen gaan over op de verkrijger: 1) die bedingen die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde door de huurder<sup>64</sup> en 2) de rechten en verplichtingen die *na de juridische overdracht* opeisbaar worden.

De rechten en verplichtingen die huurder en verhuurder tijdens of voor de juridische overdracht over en weer opeisbaar van elkaar te vorderen hebben, blijven rusten bij deze oorspronkelijke partijen; de rechtsopvolgend verhuurder kan deze niet

60. Zie uitvoerig over de materie van art. 7:226: A.W. Jongbloed, *GS Huurrecht*, art. 7:226 (digitaal: actueel t/m 28 mei 2019); zie onder meer ook N. Eeken (thans Amiel) & A. de Visser, 'Koop breekt geen huur', *TvHB* 2007/4, p. 103-112, UDH: TvHB/3402.

61. Welk artikel ten onrechte ook wel bekend staat als 'koop breekt geen huur'; 'ten onrechte' nu het zuiverder is om te spreken over: 'juridische overdracht' breekt geen huur.

62. Over de interessante vraag of 'koop huur breekt' ook geldt als ten tijde van de overdracht de huurovereenkomst nog niet in werking is getreden of als de huurder op dat moment het gehuurde niet (meer) in bezit had, zie onder meer: P.L. Visser, 'Werkt artikel 7:226 BW in de situatie dat het gehuurde niet in gebruik is genomen', *TvHB* 2010/3, p. 101-104, UDH: TvHB/8653; zie ook de annotatie van I.C.K. Mol bij de uitspraak Rb. Utrecht (ktr.) 11 juli 2012, ECLI:NL:RBUTR:2012:BX3528, *TvHB* 2012/23, UDH: TvHB/10205; de Hoge Raad heeft namelijk reeds in 1929 (22 februari 1929, ECLI:NL:HR:1929:AH8695, NJ 1929, p. 1339) uitgemaakt dat ook de huurder beschermd wordt die ten tijde van de verkoop of de eigendomsvergang het gehuurde (nog) niet onder zich heeft.

63. De Hoge Raad heeft reeds in 1908 uitgemaakt dat de opvolging ex art. 1612 (de voorganger van art. 7:226 BW) niet een in alle rechten en verplichtingen van de oude verhuurder is als ware de nieuwe eigenaar diens erfgenaam (HR 13 november 1908, W 8764).

64. Wil men bewerkstelligen dat ook die bedingen die buiten de werking van art. 7:226 BW vallen, mee overgaan op de rechtsopvolgend verhuurder, dan kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat ook die bedingen die vanwege art. 7:226 lid 3 BW in beginsel niet mee overgaan, toch overgaan bij een juridische overdracht. Dat staat immers ter vrije bepaling van partijen (zie bijv. Hof Arnhem 14 juni 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BR1266, zie r.o. 4.7). Uiteraard zal de verhuurder dan ook met de rechtsopvolgend verhuurder moeten overeenkomen dat die bedingen aan hem worden overgedragen (door middel van cessie, art. 3:94 BW).

vorderen van de huurder, noch kan de huurder deze vorderingen neerleggen bij de rechtsopvolgend verhuurder.

De verhuurder kan de ten tijde van de eigendoms-overgang reeds opeisbare vorderingen wel cederen aan zijn rechtsopvolger (ex art. 3:94 BW).<sup>65</sup> De heersende gedachte is dat gecedeerde vorderingen in de relatie tussen de huurder en de rechtsopvolgend verhuurder evenwel niet de grondslag kunnen vormen voor ontbinding van de huurovereenkomst, nu deze vordering in die relatie haar basis niet kent in de huurovereenkomst maar in de cessie. In 1958 overwoog de Hoge Raad daartoe het volgende: ‘

*“De vordering tot ontbinding van een wederkerige overeenkomst op grond van wanprestatie komt slechts toe aan hem die bij de overeenkomst partij is. Derhalve kan zij niet meer worden toegewezen aan de verhuurder die het verhuurde in eigendom heeft overgedragen, terwijl de vordering aan degene, aan wie de eigendom is overgegaan en die daardoor krachtens art. 7A:1612 BW de hoedanigheid van verhuurder heeft verkregen, slechts toekomt ter zake van na de overdracht gepleegde wanprestaties.”<sup>66</sup>*

Het effect van het arrest van de Hoge Raad uit 1958 is dat de huurder door de rechtsopvolging als het ware een schone lei krijgt. Dit lijkt wel het onvermijdelijke gevolg van art. 7:226 lid 1 BW te zijn: enkel de vorderingen die na de overdracht opeisbaar worden gaan over op de verkrijger. Rossel/Heisterkamp en Huydecoper verdedigden evenwel dat het anders zou moeten zijn. Zo stellen Rossel/Heisterkamp:

*“De vraag of de nieuwe verhuurder met succes ontbinding kan vorderen op grond van een tekortkoming van de huurder die stamt uit de periode vóór de verhuurderswisseling moet worden beantwoord buiten art. 7:226 BW om, omdat het recht op ontbinding wegens een tekortkoming van de wederpartij, anders dan bijvoorbeeld het recht op schadevergoeding (waar een verplichting tot het verrichten van een concrete prestatie tegenover staat), niet kan worden aangemerkt als een ‘opeisbaar recht’ in de zin van die bepaling. Aangezien een huurder die is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst er geen aanspraak op kan maken dat hij de rechten die hij aan die overeenkomst ontleent kan blijven uitoefenen, is er geen goede grond om principieel uit te sluiten dat ontbinding plaatsvindt op grond van een tekortkoming die heeft plaatsgevonden vóór de verhuurderswisseling.”<sup>67</sup>*

65. Hof Den Haag 28 maart 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:708 (DGRP Oudeland B.V./Chinees Indisch Restaurant Harbour City).

66. Zie HR 7 maart 1958, ECLI:NL:HR:1958:84, NJ 1958/278.

67. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/155.

En Huydecoper verdedigt:

*“De zojuist verdedigde gedachte beantwoordt ook aan wat als de grondslag voor de aanspraak op ontbinding (zowel naar huidig recht als naar het recht onder het ‘oude’ BW) wordt gezien: een billijkheidsnorm, die ertoe strekt dat een partij er geen aanspraak op mag maken het overeengekomene te krijgen of te behouden als zij van haar kant haar verplichtingen niet (onverkort) nakomt. De aldus geformuleerde norm is net zo goed toepasselijk op later door een rechtsverhouding gebonden partijen als op de partijen die dat al waren toen de tekortkoming plaatsvond. Als de partij die een tekortkoming heeft begaan op billijkheidsgronden niet langer kan verlangen dat zij, met het oog op haar eigen tekortschieten, de wederpartij aan het overeengekomene kan houden, zou voor rechtsopvolgers van de wederpartij — voor wie evenzeer geldt dat zij iemand tegenover zich hebben die heeft laten blijken, het overeengekomene niet (correct) na te komen — toch hetzelfde moeten gelden.”<sup>68</sup>*

Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelde in 2013<sup>69</sup> dat subjectieve wetenschap van de verhuurder van het bestaan van een gebrek niet aan zijn rechtsopvolger (ex art. 7:226 BW) kan worden verweten. Dit heeft tot gevolg dat de huurder de rechtsopvolgend verhuurder niet kan verwijten dat deze bekend was, dan wel bekend hoorde te zijn met gebreken ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst. De huurder geniet dan dus niet de bescherming van art. 7:209 BW. Afgelopen jaar overwoog ditzelfde hof evenwel anders:<sup>70</sup>

*“Indien een opvolgend verhuurder de beperkingen van artikel 7:209 BW, anders dan de oorspronkelijke verhuurder, niet tegen zich zou hoeven laten gelden, zou de rechtspositie van de huurder buiten zijn toedoen verslechteren door de overdracht van het gehuurde, doordat de nieuwe verhuurder zich, in tegenstelling tot de oorspronkelijke verhuurder, wel op een beding kan beroepen dat aansprakelijkheid voor de in artikel 7:209 BW bedoelde gebreken uitsluit. De bescherming die artikel 7:209 BW de huurder wil bieden, zou daardoor worden tenietgedaan. Dat ligt, mede gezien het bepaalde in artikel 7:226 BW, niet voor de hand. De huurder kan*

68. Zie de conclusie van advocaat-generaal Huydecoper bij het arrest HR 3 april 2009, ECLI:NL:HR:2009: BH0762, NJ 2009/319, r.o. 19 (Wonenbreburg/Van Beek c.s.).

69. Zie Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/152; zie ook Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BZ4296, WR 2014/44, m.nt. Huydecoper en Hof Den Bosch 29 november 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:5317 (Van der Valk/Inbev).

70. Hof Arnhem-Leeuwarden 23 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6038, WR 2019/134, m.nt. J.A. Tuinman, r.o. 55.

*zich dan ook jegens een opvolgend verhuurder op artikel 7:209 BW beroepen.”*

Een rechtsopvolgend verhuurder ex art. 7:226 BW kan een tekortkoming van zijn voorganger overigens wel voortzetten; denk aan een gebrek dat de rechtsvoorganger moest herstellen, maar dat niet heeft gedaan. In beginsel zal de huurder het herstel moeten verlangen van zijn voorganger (daargelaten dat het praktisch lastig(er) zal zijn (doch niet onmogelijk)<sup>71</sup> voor die rechtsvoorganger om het gebrek te herstellen, nu hij niet meer de juridische eigendom van het gehuurde heeft). Echter, nu de tekortkoming voortduurt, kan de huurder opnieuw verlangen, maar nu van de rechtsopvolger, dat hij tot herstel over gaat (hetgeen een verlangen ex art. 7:206 BW oplevert; laat deze rechtsopvolger herstel achterwege, dan creëert hij daarmee het verzuim van die verhuurder, met alle gevolgen van dien).<sup>72</sup> Deze systematiek speelt niet bij een contractsoverneming ex art. 6:159 BW nu bij die figuur opeisbare rechten en verplichtingen overgaan op de nieuwe contractspartij.

Hof Arnhem-Leeuwarden overwoog dat het toch naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn als een rechtsopvolgend verhuurder zich op een exoneratie beroept.<sup>73</sup> Als de huurder met schade wordt geconfronteerd welke verband houdt met een gebrek dat vóór de rechtsopvolging al aanwezig was en die schade zich heeft geopenbaard na de rechtsopvolging, dan zal de huurder zich enkel tot de oorspronkelijke verhuurder kunnen wenden (niet op grond van art. 7:208 BW, maar wel op grond van art. 6:74 BW e.v.). Als de schade verband houdt met het gebrek dat voortduurt na de rechtsopvolging, dan kan de huurder dat deel van de schade weer wel verhalen op de rechtsopvolgend verhuurder.<sup>74</sup>

### 3.2.1. *Bedingen die wel / niet onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde door de huurder*

De bepaling dat enkel bedingen overgaan die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde door de huurder (art. 7:226 lid 3 BW), is pas met de wetwijziging per 1 augustus 2003 in de wet opgenomen; het betrof codificatie van rechtspraak. Bij de beoordeling van de vraag welke rechten en verplichtingen uit

de oorspronkelijke huurovereenkomst ex art. 7:226 BW overgaan op de opvolgende eigenaar, komt het in het algemeen juist niet aan op de zin die de *opvolgende* eigenaar aan die betreffende bepaling van de overeenkomst mocht toekennen. Het komt aan op de zin die de *oorspronkelijke* eigenaar en de huurder over en weer aan de bepalingen van die overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen die laatsten ten aanzien daarvan van elkaar mochten verwachten.<sup>75</sup> Er kunnen feiten of omstandigheden zijn die tot afwijking van die regel zouden moeten leiden, maar dan moeten partijen dat wel stellen. Bovendien kan de vraag welke bedingen wel en niet onmiddellijk verband houden, niet alleen worden beantwoord aan de hand van de inhoud van het beding. Daarbij zullen tevens de omstandigheden van het geval in aanmerking moeten worden genomen.<sup>76</sup> Of een bepaald beding overgaat is in beginsel een rechtsvraag, alhoewel er de nodige grensgevallen te bedenken zijn waarbij het vooral van feitelijke waardering van de concrete omstandigheden afhangt, of het 'onmiddellijk verband' uit de door de Hoge Raad geformuleerde maatstaf wel of niet aanwezig is.<sup>77</sup>

Ten behoeve van een goede uitleg van de reikwijdte van deze bepaling, wordt er niet aan ontkomen om de parlementaire geschiedenis erbij te nemen. Daaruit volgt dat de regeling 'koop breekt geen huur' niet enkel een huurdersbeschermende bepaling is, maar zeker ook een (rechtsopvolgend) verhuurders- (of kopers)beschermende bepaling. Dit volgt bijvoorbeeld uit de toelichting bij lid 3:

*“Een beding in een huurovereenkomst, dat niet rechtstreeks met de huurverhouding als omschreven in artikel 1584 (artikel 7.4.1.1) verband houdt, kan nochtans een integrerend deel van de overeenkomst uitmaken, ook in dier voege dat de huur zonder dat beding niet of niet op dezelfde huurvoorwaarden zou zijn gesloten; een splitsing van de huurovereenkomst in een gedeelte dat op de verkrijger overgaat en een gedeelte waarbij de vervreemder partij blijft, kan mede daarom voor de huurder bezwaarlijk zijn. Nochtans lijkt er aanleiding op dit punt het belang van de koper zwaarder te doen wegen dan dat van de huurder. Dat de koper belast wordt met het risico dat het gekochte blijkt verhuurd te zijn, wordt mede hierdoor gerechtvaardigd*

71. De verhuurder kan immers met zijn rechtsopvolger overeenkomen dat hij bepaalde gebreken zal herstellen. Dat maakt evenwel niet dat de rechtsopvolger niet ook aangesproken kan worden op de nog niet opgeheven tekortkoming.

72. Zie A.W. Jongbloed, *GS Huurrecht*, art. 7:226 BW, aant. 19.

73. Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BZ4296, WR 2014/44, m.nt. Huydecoper.

74. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/154.

75. Zie HR 8 april 1983, ECLI:NL:HR:1983:AG4564, NJ 1983/646, r.o. 3.3. (Jaspers/De Kleine Comedie); zie ook HR 21 januari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4438, NJ 2000/237 (Stet/Braaksma) waarin nog was overwogen dat het niet relevant was dat deze betalingsafspraken niet in de oorspronkelijke huurovereenkomst was opgenomen. Het begrip 'huurprijbedingen' moet ruim worden opgevat.

76. Zie HR 9 augustus 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE2146, NJ 2002/544, r.o. 3.6 (Visser/De Boer).

77. Voornoemde komt uit de conclusie van advocaat-generaal Huydecoper (overweging 10) bij het arrest HR 9 augustus 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE2146, NJ 2002/544 (Visser/De Boer).

*dat hij, gezien het aantal verhuringen, op verhuring bedacht kan zijn. Dat geldt echter alleen voor de eigenlijke verhuring, maar niet voor daarmee niet in onmiddellijk verband staande bijzondere bedingen. Er lijkt daarom geen aanleiding op de eenmaal in de jurisprudentie vastgelegde opvatting terug te komen.”<sup>78</sup>*

Uit de onderstreepte passage volgt dat deze bepaling de koper wil beschermen tegen het verkrijgen van bepalingen die niet in onmiddellijk verband staan met de verhuring: ook wel bijzondere bedingen.

Indachtig de achtergrond van dit artikellid en de genoemde arresten, is het mogelijk om te bepalen of bepaalde bepalingen nu ‘bijzondere bedingen’ zijn of niet.

Hieronder volgen enkele voorbeelden van bedingen waarvan in rechtspraak is uitgemaakt of deze wel of niet mee overgaan. Rekening houdend met hetgeen hiervoor is gezegd, kan onderstaand overzicht niet zo absoluut worden gelezen dat het een ‘wet van meden en perzen’ is dat deze bedingen altijd wel of altijd niet mee overgaan; die vraag wordt namelijk mede beantwoord aan de hand van de omstandigheden van het geval.

Enkele bedingen die wel overgaan op de opvolgende verhuurder:

- “Huurprijsbedingen behoren uit hun aard tot die rechten en verplichtingen van de verhuurder welke onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van het goed tegen een door de huurder te betalen prijs en waaraan de nieuwe eigenaar derhalve krachtens art. 1612 BW tegenover de huurder gebonden is”, aldus de Hoge Raad in 1983;<sup>79</sup>
- Afspraak dat een huurder tijdelijk geen huur hoeft te betalen;<sup>80</sup>
- Restitutieplicht van de waarborgsom;<sup>81</sup>
- Achterstallig onderhoud dat voor rekening van de huurder komt / opleveringsverplichting: “M.b.t. achterstallig onderhoud dat voor rekening van de huurder kwam, besliste HR 24 jan. 1929, NJ 1929, 869, met noot Scholten, dat de koper recht heeft bij het einde der huur te vorderen vergoeding van schade, die door gebrekkig onderhoud gedurende de gehele loop van de huur is ontstaan. De HR baseerde dit oordeel op de overweging, dat de huurder verplicht was het gehuurde te onderhouden en bij het einde der huur in bruikbare en bewoonbare staat op te leveren, bij gebreke waarvan hij gehouden was tot vergoeding van alle kosten, schaden en interessen. Ik citeer uit de noot van Scholten: Hier gaat het om de verwaarlozing van het gehuurde door den huurder. Beschouwt men deze als een wanprestatie die op het ogenblik dat zij geschiedt

*een recht van vorderen doet geboren worden, dan gaat dit recht niet over, let men echter, gelijk de HR terecht doet, op de verplichting tot het in behoorlijke staat weder opleveren bij beëindiging van het huurcontract, dan doet niet-nakoming van deze verplichting een recht op vergoeding ontstaan op het ogenblik van die beëindiging en tegenover hem die dan huurder is.”<sup>82</sup>*

- Rechten en verplichtingen op grond van algemene voorwaarden;<sup>83</sup>
- Kosten gemeenschappelijke voorzieningen komen voor rekening van huurder;<sup>84</sup>
- Straatbelasting komt niet voor rekening van huurder;<sup>85</sup>
- Een coöptatierecht (alhoewel de rechtspraak hierover verdeeld is);<sup>86</sup>
- Tussentijds beëindigingsrecht;<sup>87</sup>
- Een verbod om in het gehuurde speelautomaten van een andere dan de genoemde exploitant te plaatsen;<sup>88</sup>
- Mondeling tot stand gekomen bedingen, na de huuringsdatum, zijn ook vatbaar voor overgang (waarbij de inhoud van het beding uiteraard ook nog een rol speelt).<sup>89</sup>

Enkele bedingen die niet (lijken) over (te) gaan op de opvolgende verhuurder zijn:

- Een huuropzegging door de vorige verhuurder;<sup>90</sup>
- Toestemming tot onderverhuur of ingebruikge-

82. Dit is een citaat uit de conclusie van advocaat-generaal Franx bij het arrest HR 25 november 1977, NJ 1978/400 (Luimé/Leemans), welk arrest overigens ziet op een indeplaatsstelling.

83. Hof 's-Hertogenbosch 13 juni 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:2649 (BNP Paribas leasing Solutions N.V./X Beheer B.V.)

84. HR 3 maart 1978, ECLI:NL:HR:1978:AB7093, NJ 1978/401.

85. HR 25 november 1955, ECLI:NL:HR:1955:178, NJ 1956/44.

86. Wel o.a.: Hof Amsterdam 20 januari 2000, ECLI:NL:GHAMS:2000:AJ0741, WR 2000/37, m.nt. De Waal / Hof 's-Gravenhage 28 mei 2003, 23 mei 2003, ECLI:NL:GHSGR:2003:AI0510, WR 2003/79. Niet (vooral oudere rechtspraak): Rb. 's-Hertogenbosch (pres.) 11 augustus 1989, Prg. ECLI:NL:RBSHE:1989:AH2822, Prg. 1989/3143; Rb. Utrecht (pres.) 5 maart 1991, ECLI:NL:RBUTR:1991:AK0379, WR 1991/66.

87. Hof 's-Hertogenbosch 6 februari 2007, ECLI:NL:GHSHE:2007:BA4846, WR 2007/78.

88. Rb. Amsterdam (pres.) 22 januari 1998, ECLI:NL:RBAMS:1998:AH7461, KG 1998/55.

89. Asser/Rossel & Heijsterkamp 7-II 2017/152; HR 11 december 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4293, NJ 1982/239 (Van de Veerdonk/Knijnenburg).

90. Hof Arnhem-Leeuwarden 25 februari 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:1379; kritisch (mijns inziens terecht) zie A. Bergers-Kemp in haar annotatie onder de uitspraak Hof Amsterdam 19 juni 2018 / 20 november 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:2039/4260, TvHB 2019/5, UDH:TvHB/15485; tegenovergesteld aan voornoemd Hof: Asser/Rossel & Heijsterkamp 7-II 2017/604 zowel voor rechtsopvolgingen onder algemene als onder bijzondere titel; zie ook Hof Amsterdam 18 februari 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:480, WR 2014/125, m.nt. A.M. Kloosterman.

78. Onderstr. ICKM; Parl. Gesch. Huurrecht, *De Jonge/De Wijkerslooth*, p. 371 (Ontwerp Houwing, nr. 13).

79. Zie HR 8 april 1983, ECLI:NL:HR:1983:AG4564, NJ 1983/646 (Jaspers/De Kleine Comedie), r.o. 3.2.

80. HR 2 januari 1987, ECLI:NL:HR:1987:AG5497, NJ 1987/960 (Vloeijsberghs/Heiman).

81. HR 23 mei 1924, ECLI:NL:HR:1924:193, NJ 1924, p. 829.

ving van de vorige verhuurder;<sup>91</sup>

- Een koopoptie,<sup>92</sup> behalve als deze optie is verdisconteerd in de huurprijs;<sup>93</sup>
- Een voorkeursrecht van koop;<sup>94</sup>
- Een recht op reeds vervallen huurtermijnen (HR 13 november 1908, W 8764 voornoemd);
- Een branchebeschermingsbepaling;<sup>95</sup>
- Beroep op een wilsgebrek.<sup>96</sup>

Een beding waarover ik (in dit verband) geen gepubliceerde rechtspraak heb gevonden is de goedkeuring van afwijkende bedingen.<sup>97</sup> In het achterhoofd houdend dat dergelijke goedkeuringen met name in het voordeel van de verhuurder zijn (de huurder kan die afwijkende bedingen niet meer vernietigen), ligt het in de rede dat ook de koper (rechtsopvolgend verhuurder) het voordeel van deze goedgekeurde afwijkende bedingen moet krijgen. Mijns inziens is het alleen daarom al goed verdedigbaar dat dergelijke bedingen zo nauw verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenpresta-

tie, dat dergelijke bedingen een 7:226 BW situatie overleven. Indachtig de genoemde beschermingsgedachte van de koper, zou het mijns inziens juist ook in de rede liggen dat opzeggingen door de verhuurder/verkoper ook in stand blijven. Dan dringt zich vervolgens bij 7:290 BW opzeggingen nog wel de vraag op of deze rechtsopvolgend verhuurder zich nog kan beroepen op de ingeroepen opzeggingsgrond, maar dat is een ander vraagstuk.

Als bedingen op grond van art. 7:226 lid 3 BW niet van rechtswege overgaan op de verkrijger, kunnen partijen uiteraard wel overeenkomen dat de betreffende bepaling(en) toch worden overgedragen.<sup>98</sup> Het is mogelijk om van het beding een 'kettingbeding' te maken (inhoudende dat het beding moet worden overgedragen op opvolgende eigenaren) verzwaaard met een serieuze boete. Als de verhuurder vervolgens deze ketting doorbreekt, dan is het beding niet overgedragen, maar is hij wel die boete aan de huurder verschuldigd (en mogelijk schade).<sup>99</sup> De nieuwe verhuurder zet de bestaande huurovereenkomst ook in die situatie voort.

Zoals wel volgt uit het bovenstaande zijn de 'bijkomstige bedingen' uit art. 6:159 BW niet dezelfde bedingen als waarover art. 7:226 lid 3 BW spreekt.<sup>100</sup> Samenvattend: de regeling van art. 7:226 BW wijkt aanzienlijk af van de regeling van art. 6:159 BW.

### 3.3. In welke zin verhoudt art. 7:307 BW zich tot art. 6:159 BW

Als een huurder van een 7:290 BW bedrijfsruimte de exploitatie van zijn in het gehuurde uitgeoefende bedrijf over wenst te dragen aan een derde partij, dan kan hij (als de verhuurder niet buiten rechte wil meewerken aan een contractsoverneming aan die derde) vorderen dat hij gemachtigd wordt om deze derde partij in zijn plaats te laten stellen als huurder.<sup>101</sup> Aldus is de 'medewerking' van de verhuurder

91. Hof Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4793, WR 2019/62, m.nt. L.F. Birnie (die kritisch is over deze uitspraak, hetgeen mijns inziens eveneens terecht is). Anders: Hof 's-Gravenhage 31 maart 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BI1711.

92. HR 5 januari 1923, NJ 1923/305.

93. HR 15 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA1955, NJ 2007/445, m.nt. P.A. Stein, *TvHB* 2007/16, UDH:T-vHB/3408, m.nt. A.W. Jongbloed en N. Eeken (thans Amiel), *JOR* 2007/225 m.nt. E. Loesberg, WR 2007/72 (*Maxeda/C.A.S. Kampen*).

94. Hof Den Haag 24 december 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3300, WR 2020/28 (*Bijenkorf/CBRE e.a.*); zie ook de annotatie van A. de Fouw bij de uitspraak in eerste aanleg: Rb Rotterdam 19 september 2018, *TvHB* 2018/24, UDH:TvHB/15316.

95. Rb. Leeuwarden (pres.) 23 juli 1981, ECLI:NL:RBLEE:1981:AG9509, KG 1981/118; Rb. Breda (ktr.) 12 oktober 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:8696, *TvHB* 2018/8, UDH:T-vHB/14877 met een kritische noot van E.T. de Boer.

96. Rb. Rotterdam (ktr.) 2 februari 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:690, *TvHB* 2018/15, UDH:TvHB/15091, m.nt. V.G.J. Boumans (*Markthal Rotterdam*); echter: in dit geval werd het weer wel aangenomen omdat de rechtsopvolgende verhuurder nauw betrokken was bij de formulering van de huurovereenkomsten en van meet af aan duidelijk was dat deze huurovereenkomsten zouden worden overgedragen aan de rechtsopvolgende verhuurder. De rechter oordeelde daarom ook dat er aanvullende afspraken waren die maken dat de huurders zich ten opzichte van de rechtsopvolgende verhuurder op een wilsgebrek konden beroepen. Zie in dit verband: Hof Arnhem Leeuwarden van 14 juni 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BR1266, r.o. 4.7 (*Gelredome/Eurocommerce*).

97. Het vraagstuk is niet zo wonderlijk, zo volgt wel uit de kwestie waar deze rechter zich over mocht buigen. In deze procedure stond de vraag centraal of, in een 7:307 BW situatie, een goedkeurende beschikking van de rechter stand houdt, zie Rb. Amsterdam (ktr.) 3 juli 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1621, *TvHB* 2019/18, UDH:T-vHB/15770, m.nt. A. Bergers-Kemp. Het beding had de indeplaatsstelling overleefd hetgeen de rechter duidelijk maakte door partijen niet-ontvankelijk te verklaren in hun verzoek om deze afwijkende bedingen opnieuw goed te keuren.

98. Zie bijv.: Hof Arnhem Leeuwarden van 14 juni 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BR1266 (*Gelredome/Eurocommerce*).

99. T.W. de Waard oppert om het beding te omschrijven als een dulden of een niet doen (een kwalitatieve verplichting ex art. 6:252 lid 1 BW); het beding heeft dan zaaksgevolg zodat de rechtsopvolgend verhuurder automatisch gebonden is aan dat beding. Zie T.W. de Waard, 'Praktijkvoorbeelden van problematiek rond art. 7:226 BW', *TvHB* 2016/5, p. 284-289, UDH:T-vHB/13491. Als het beding kan worden omschreven als een 'dulden' of een 'niet doen' is dat een welkome oplossing. A. de Fouw ziet hier geen heil in, zie haar annotatie bij de uitspraak in eerste aanleg: Rb. Rotterdam 19 september 2018, *TvHB* 2018/24, UDH:T-vHB/15316, m.nt. A. de Fouw. Zij stelt voor om overeen te komen dat de verhuurder gehouden is om alle bedingen uit de huurovereenkomst ex art. 6:159 BW over te dragen, op straffe van een boete. Zie ook L.M. Rooseboom, 'Artikel 7:226 vs. 6:159 BW', *TvHB* 2014/64, p. 226-229, UDH:TvHB/11551, die ter afsluiting een drietal voorstellen doet om de problematiek van 'achterblijvende bedingen' te voorkomen.

100. Zie Asser/Sieburgh 6 II 2017/310.

101. Zie de bijdrage van M. van Schie & M. Schroër, 'Indeplaatsstelling', in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p.

(ex art. 6:159 lid 1 BW) niet nodig. Er moet dan wel werkelijk sprake zijn van een overdracht van het bedrijf.<sup>102</sup> De afdwingbaarheid van deze vorm van contractsovername is een wezenlijk verschil ten opzichte van de figuur van art. 6:159 BW.

Nu de regels van art. 6:159 BW onverkort van toepassing zijn op art. 7:307 BW, dient integraal te worden voldaan aan de vereisten uit art. 6:159 lid 1 BW (er dient een 'akte' te zijn tussen de huurder en de derde en de verhuurder dient (vormvrij) zijn medewerking te verlenen). Eerst zodra hieraan is voldaan, is de overname een feit. Indien de verhuurder weigert zijn medewerking te verlenen, dan kan de huurder een rechterlijke machtiging 'halen'. Zodra de huurder die rechterlijke machtiging krijgt, dan is de indeplaatsstelling nog niet voltooid. De huurder zal nog uitvoering moeten geven aan die verkregen machtiging. Daarna is de overname een feit. Huizingh meent evenwel dat een akte niet vereist is voor een indeplaatsstelling. Hij meent daarvoor steun te vinden in de parlementaire geschiedenis bij art. 7:270 BW, waarin is bepaald dat de rechtsfiguur van de contractsovername te onderscheiden valt van die van de indeplaatsstelling. Nu een indeplaatsstelling als een andere bijzondere figuur van contractsovername moet worden gekwalificeerd, is het aldus Huizingh niet juist dat voor een indeplaatsstelling een akte van contractsovername moet worden opgemaakt overeenkomstig art. 6:159 BW.<sup>103</sup> Ondanks dit geluid is het mijns inziens aan te bevelen wel een akte op te maken, niet in de laatste plaats nu ik voor het standpunt van Huizingh geen steun in de rechtspraak heb gevonden zodat de wettelijke criteria maatgevend zijn en een akte beter is voor de bewijspositie van partijen en voor de uitleg van de bedoeling van partijen.

Anders dan bij art. 7:226 BW het geval is, is het effect van art. 7:307 BW wel dat er een contractsovername ex art. 6:159 BW plaatsvindt.

Het effect van een indeplaatsstelling is dat de contractuele situatie, zoals deze was voor de indeplaatsstelling, ongewijzigd wordt voortgezet. Alle lopende verplichtingen gaan onverkort over op de opvolgende huurder.<sup>104</sup> Ook goedkeuringen van afwijkende bedingen blijven van kracht.<sup>105</sup> De bepalingen die een overdracht ex art. 7:226 BW niet overleven vanwege het gebrek aan verknochtheid met het gebruik van het gehuurde, en de vorderingen die voor de indeplaatsstelling al opeisbaar waren, blijven bij een indeplaatsstelling onverkort in

stand. De enige beperkingen die bestaan, zijn die welke ook gelden bij art. 6:159 BW (zie daartoe hetgeen in hoofdstuk 2 uiteen is gezet). Het ligt dan ook in de rede dat de vertrekkende en de rechtsopvolgende huurder de gevolgen hiervan verdisconteren in de overnameprijs.

Als voldaan wordt aan de criteria van art. 7:307 BW, dan hoeft de huurder dus niet te accepteren dat een verhuurder enkel zijn medewerking verleent aan een indeplaatsstelling onder de voorwaarde dat er een nieuwe huurovereenkomst tot stand komt tussen de verhuurder en de nieuwe huurder.

### 3.3.1. In welke gevallen buiten art. 7:226 BW en art. 7:307 BW om komt de werking van art. 6:159 BW in het huurrecht van pas? Enkele gedachten

In alle gevallen waarbij de verhuurder of de huurder zijn contractuele positie wil overdragen aan een derde én hem geen beroep toekomt op de werking van art. 7:226 BW of art. 7:307, is het zinvol om art. 6:159 BW in te zetten. Immers, art. 6:159 BW werkt onverkort in het huurrecht. Ik noem hierna enkele situaties.

- De huurder van een 7:290 bedrijfsruimte die zijn bedrijf niet overdraagt in de zin van art. 7:307 BW, kan via art. 6:159 BW zijn positie overdragen aan een derde. In dat geval draagt de huurder enkel zijn huurrechten over. Een huurder zou hier belang bij kunnen hebben als de huurovereenkomst niet op korte termijn kan worden beëindigd op het moment dat de huurder van de huurovereenkomst af wil en er wel een nieuwe huurder klaar staat om zijn positie over te nemen. Het voordeel van de verhuurder is onder meer dat hij tot op zekere hoogte verzekerd is van een huurovereenkomst voor de overeengekomen duur en een nieuwe huurder. Zowel huurder als verhuurder kunnen hier derhalve voordeel van hebben.
- De huurder van een 7:230a-ruimte die zijn rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst wil (kunnen) overdragen aan een derde kan enkel via de weg van art. 6:159 BW dit trachten te bewerkstelligen. Dit huurregime kent immers niet een regeling zoals de indeplaatsstellingsregeling ex art. 7:307 BW; deze huurder kan zich derhalve enkel beroepen op het algemene leerstuk van art. 6:159 BW. Ondanks dat ook bij een 7:230a-huurovereenkomst het begrip 'indeplaatsstelling' wordt gebruikt, als bedoeld wordt te zeggen 'contractsovername', is het gebruik van de term 'indeplaatsstelling' in geval van een 7:230a-huurovereenkomst strikt genomen niet juist; dit begrip verwijst immers naar de regeling van art. 7:307 BW. Juist deze huurder kan er groot belang bij hebben om (reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst) met de verhuurder af te spreken dat de verhuurder bij voorbaat instemt met een contractsovername aan een partij die bijvoorbeeld de bedrijfsvoering van de huurder over-

133-162.

102. Zie bijv. HR 8 mei 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0596, NJ 1992/690 (*Schuitema/De Vestingwachter*).

103. Zie M. Huizingh, *Contractsovername*, OeR 2016/97, par. 2.6.1.1. Zie ook M. van Schie & M. Schroër, 'Indeplaatsstelling', in: N. Amiel e.a. (red.), *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, par. 6.6).

104. Zie HR 25 november 1977, ECLI:NL:HR:1977:AC6118, NJ 1978/400 (*Luimé/Loomans*).

105. Zie Rb. Amsterdam (ktr.) 3 juli 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1621, TvHB 2019/18, UDH:TvHB/15770, m.nt. A. Bergers-Kemp.

neemt (naar analogie van de regeling ex art. 7:307 BW). Het is denkbaar dat de verhuurder hier voorwaarden aan stelt. Aldus komen partijen een regeling overeen die voldoende rekening houdt met de belangen van zowel huurder als verhuurder. Met name de huurder die voor het welslagen van zijn bedrijfsvoering afhankelijk is van de locatie van het gehuurde, zal belang hebben bij een dergelijke regeling. Alhoewel het ook niet ondenkbaar is dat partijen juist met elkaar afspreken dat als de huurder zijn bedrijfsvoering overdraagt aan een derde partij én die derde partij groot belang hecht aan de locatie, huurder en verhuurder overeenkomen dat verhuurder in een voorkomende situatie een huurovereenkomst zal aanbieden aan deze overnemende partij. Er zijn uiteraard meerdere wegen die naar Rome leiden en dit zijn slechts enkele van die wegen.

- De verhuurder die niet zelf juridisch eigenaar is, kan enkel langs de band van art. 6:159 BW zijn contractuele positie overdragen. Deze partij zal er belang bij kunnen hebben om een contractsoverneming bij voorbaat overeen te komen. Denk hierbij niet enkel aan de verhuurder die van de eigenaar de onroerende zaak in gebruik heeft gekregen (de econoom), maar denk ook aan de onderverhuurder die de mogelijkheid wil hebben om zijn positie in die 'sandwich' tussen hoofdverhuurder en onderhuurder zowel in de hoofdhuurovereenkomst als in de onderhuurovereenkomst wil kunnen overdragen aan een derde.
- Ook de juridisch eigenaar / verhuurder die juist de mogelijkheid wil hebben om zijn positie als verhuurder over te dragen aan een derde partij (een econoom), zal een beroep op art. 6:159 BW moeten doen om zijn contractuele positie te kunnen overdragen.
- Ook als art. 7:307 BW wel werkt, kan het voor de huurder van belang zijn om de overeenkomsten die nauw verband houden met de exploitatie in het gehuurde over te kunnen dragen aan de derde die het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf overneemt. Denk hierbij aan leverantiecontracten, samenwerkingsovereenkomsten, franchiseovereenkomsten. In die contracten zou de huurder kunnen bedingen dat in het geval hij de bedrijfsvoering in het gehuurde overdraagt aan een derde (die vervolgens in het gehuurde de exploitatie voortzet), al dan niet in de zin van art. 7:307 BW, de contractant in die andere overeenkomst bij voorbaat ermee instemt dat de huurder zijn rechten en verplichtingen in de overeenkomst overdraagt aan die opvolgende exploitant. De andere contractant doet er verstandig aan om niet onverkort hiermee in te stemmen, maar hier voorwaarden aan te verbinden.

In alle gevallen die zojuist zijn geschetst komt het aanbevelenswaardig voor om bij voorbaat de instemming van de andere contractspartij te bedingen.

#### 4. Conclusie

Om een contractsoverneming van een ten tijde van de overneming geldende overeenkomst met succes te realiseren, moet aan twee cumulatieve vereisten worden voldaan: 1) tussen de overdragende partij en de derde moet een akte tot stand komen waarin de contractsoverneming is geregeld en 2) de wederpartij moet medewerking verlenen aan deze contractsoverneming. Ontbreekt de akte of de medewerking (of zijn er wijzigingen in essentiële en niet bijkomstige bedingen neergelegd in de akte), dan is er geen contractsoverneming geëffectueerd. Huurrechtelijk zijn er twee leges specialis (art. 7:226 BW – koop breekt geen huur – en art. 7:307 BW – indeplaatsstelling –). Van die twee komt de rechtsfiguur van art. 7:307 BW het dichtst bij de werking van art. 6:159 BW. Als de huurder zijn bedrijfsvoering wil overdragen aan een derde en de verhuurder wil hieraan geen medewerking verlenen, dan kan de huurder een vervangende machtiging vorderen. Dit resulteert erin dat de verhuurder een nieuwe huurder krijgt opgedrongen en er een contractsoverneming ex art. 6:159 BW plaatsvindt. De huurovereenkomst wordt onverkort voortgezet door de opvolgend huurder, zonder dat bepalingen 'achterblijven' bij de vorige huurder. Deze regeling is semi-dwingend van aard, zodat partijen daarvan niet ten nadele van de huurder mogen afwijken.

De werking van art. 7:226 BW staat ver af van die van art. 6:159 BW. Het is weliswaar een vorm van contractsoverneming, maar deze figuur kent zijn eigen regels. Zo blijven de bepalingen die niet onlosmakelijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie, achter bij de oorspronkelijke verhuurder / eigenaar. Daarnaast gaan enkel de rechten en verplichtingen die na de overdracht opeisbaar worden over op de verkrijger.

Wensen partijen buiten het huurrecht om gebruik te maken van art. 6:159 BW, dan is dat mogelijk indien art. 6:159 niet is weggecontracteerd. Willen contractspartijen er verzekerd van zijn dat zij gedurende de looptijd van de huurovereenkomst hun contractuele positie kunnen overdragen, dan is het aan te bevelen om, in de regel bij voorkeur in de contracteerfase, te anticiperen op een mogelijke contractsoverneming en bij voorbaat een contractsoverneming over een te komen.