

RVR 2024/107

Huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte. Is de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigd?

Rb. Noord-Holland 06-11-2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:11577

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum	6 november 2024
Magistraten	Mr. I.H. Lips
Zaaknummer	10982124 / CV EXPL 24-702
JCDI	JCDI:ADS994824:1
Vakgebied(en)	Huurrecht / Algemeen Verbintenissenrecht / Aansprakelijkheid Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte Verbintenissenrecht / Overeenkomst
Brondocumenten	ECLI:NL:RBNHO:2024:11577, Uitspraak, Rechtbank Noord-Holland, 06-11-2024
Wetingang	Art. 7:290, 7:293 BW

Essentie

Ontbinding. Huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte. Wederzijds goedvinden. Contractuele rente. Bestuurdersaansprakelijkheid.

Is de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigd? Wanneer is er sprake van een onredelijke contractuele rente?

Samenvatting

Gedaagde huurt van eiser een winkelruimte voor de duur van 10 jaar. Deze winkelruimte kwalificeert als bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

In een e-mail van 28 november 2023 heeft gedaagde aan eiser geschreven dat zij met eiser in gesprek wil in verband met haar 'problematische situatie'. Vervolgens is een afspraak gepland op 7 of 8 december 2023. Hierin heeft gedaagde telefonisch aan eiser gemeld dat de winkel wordt opgeheven en de huurovereenkomst beëindigd moet worden vanwege een problematische financiële situatie. In de week van 4 december 2023 heeft gedaagde het gehuurde verlaten. Partijen hebben geen overeenstemming bereikt over de afwikkeling van de huurovereenkomst. Gedaagde stelt dat de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd.

In een brief van 17 januari 2024 heeft eiser de huurovereenkomst met gedaagde eenzijdig beëindigd. Daarnaast heeft zij de bestuurders van gedaagde aansprakelijk gesteld. Verder vordert eiser dat de achterstallige huurpenningen worden betaald door gedaagde alsook de contractuele rente.

Ktr.: De kantonrechter is van oordeel dat eiser de huurovereenkomst niet rechtsgeldig buitengerechtelijk heeft

ontbonden. Er is ook geen sprake van een beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden, zoals gedaagde stelt. Dat betekent dat de huurovereenkomst nog bestaat. De kantonrechter ontbindt de huurovereenkomst alsnog, omdat gedaagde haar verplichtingen niet nakomt. Gedaagde moet de achterstallige huurpenningen en de gevorderde contractuele rente betalen tot het moment waarop de winkelruimte aan een ander is verhuurd. Verder oordeelt de kantonrechter dat er geen sprake is van aansprakelijkheid van de bestuurders van gedaagde. De kantonrechter wijst de vorderingen ten aanzien van de bestuurders daarom af.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Arnhem-Leeuwarden 28 maart 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2668: boete in verband met niet tijdig betalen van huurtermijnen wordt beperkt (gematigd) tot einddatum van de huurovereenkomst;
- Hof Den Haag 19 juli 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1273: bestuurder van huurder niet persoonlijk aansprakelijk vanwege huurschulden.

Zie anders:

- Hof Arnhem-Leeuwarden 26 maart 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2137: huurovereenkomst rechtsgeldig beëindigd door wederzijds goedvinden;
- Hof 's-Hertogenbosch 16 maart 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:892: het genoemde minimumbedrag van € 300 per maand moet enkelvoudig worden berekend over het totaal aantal huurtermijnen dat in een kalendermaand open staat.

Wenk

Deze zaak gaat om de huur van een zogenoemde 290-bedrijfsruimte. Gedaagde heeft het gehuurde in de week van 4 december 2023 - zo'n 4 jaar voor het einde van de huurovereenkomst - ontruimd en de sleutels ingeleverd.

In geschil is of de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd. Verder vordert eiser de achterstallige huurpenningen en contractuele rente. Ook wil eiser dat de bestuurders van gedaagde persoonlijk aansprakelijk worden gesteld.

Wederzijds goedvinden

Gedaagde stelt dat de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd, zonder dat gedaagde enige nadere vergoeding verschuldigd is. Eiser stelt dat dit niet het geval is.

De kantonrechter stelt voorop dat tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst op zich niet mogelijk is, behalve als de beëindiging gebeurt met wederzijds goedvinden. De kantonrechter oordeelt in onderhavig geval

dat gedaagde niet redelijkerwijs mocht begrijpen dat de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigd was. Gedaagde had uit de e-mails van eiser moeten afleiden dat hij, door te stellen dat hij nog aanspraak maakte op de achterstallige huurpenningen, niet akkoord was met de beëindiging. De omstandigheid dat de sleutels zijn ingeleverd, de meterstand is opgenomen, een rondgang door het gehuurde is gemaakt en foto's zijn genomen, is onvoldoende om aan te nemen dat er sprake was van wederzijds goedvinden.

Bovengenoemde omstandigheid kan wel meewegen in het oordeel of de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden is beëindigd. Dit blijkt uit het onder 'Zie anders' opgenomen arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden. In dit arrest leidde het hof uit WhatsApp-berichten en uit de omstandigheid dat de meterstanden waren opgenomen en het pand was gecontroleerd af dat er wel sprake was van wederzijds goedvinden. Het beëindigen van een huurovereenkomst op basis van wederzijds goedvinden, kent dan ook geen standaard vormvoorschriften.

Contractuele (boete)rente

De kantonrechter oordeelt dat gedaagde de achterstallige huurpenningen aan eiser moet betalen. Wel is de kantonrechter van oordeel dat de contractuele (boete)rente, die minimaal € 300 per maand bedraagt, moet worden gematigd. Dit kan volgens art. 6:94 BW, waarin is bepaald dat de rechter een boete kan matigen 'indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist'. De eis dat de contractuele rente moet worden doorbetaald terwijl de huurovereenkomst is geëindigd en totdat de volledige hoofdsom van de achterstallige huurpenningen wordt voldaan, leidt volgens de kantonrechter tot een onaanvaardbaar resultaat.

Dit komt omdat de contractuele (boete)rente als functie heeft de huurder de prikkel te laten voelen tijdig de huurbetalingsverplichting na te komen. Als de huurovereenkomst is geëindigd, wordt niet meer aan deze functie bijgedragen (zie hierbij het onder 'Zie ook' opgenomen arrest van het hof Arnhem-Leeuwarden). Hierdoor is het onaanvaardbaar nog verdere contractuele rente te vorderen. Daarnaast kan de verplichting tot doorbetaling van de contractuele rente leiden tot een onbepaalbaar hoog eindbedrag. Dit leidt tot een onaanvaardbaar resultaat.

Het hof 's-Hertogenbosch heeft in het onder 'Zie anders' opgenomen arrest geoordeeld dat de overeengekomen contractuele rente ook niet mag leiden tot een onredelijk hoog bedrag dat de huurachterstand snel ver overstijgt. Cumulatie van contractuele rente voor elke achterstallige huurtermijn is derhalve niet toegestaan.

Bestuurdersaansprakelijkheid

Eiser stelt dat de bestuurders van gedaagde hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de door hem geleden schade, omdat zij namens gedaagde verplichtingen zijn aangegaan waarvan zij wisten dat gedaagde die op termijn niet zou kunnen nakomen en daarom onrechtmatig en onzorgvuldig hebben gehandeld tegenover eiser.

De kantonrechter gaat hier niet in mee. De kantonrechter overweegt daarbij dat voor het aannemen van bestuurdersaansprakelijkheid vereist is dat de bestuurders een persoonlijk ernstig verwijt kan worden gemaakt. De drempel voor het aannemen hiervan ligt hoog. Het feit dat gedaagde de huurpenningen tot november 2023 altijd heeft betaald, wijst er volgens de kantonrechter op dat de bestuurders van gedaagde geen verplichtingen zijn aangegaan waarvan ze wisten dat die niet konden worden nagekomen.

Het hof Den Haag is in het onder 'Zie ook' opgenomen arrest tot een soortgelijk oordeel gekomen. Ook hier konden de bestuurders van de huurder niet persoonlijk aansprakelijk worden gesteld, aangezien ze anderhalf jaar lang de huur wel betaald hadden. De enkele omstandigheid dat de jaarcijfers van de huurder zes tot acht jaar voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst weinig florissant waren, was niet van belang.

Praktijk

Voor de praktijk is van belang dat duidelijk wordt gemaakt dat er sprake is van beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden. Hoewel er geen vormvoorschrift geldt, is schriftelijke vastlegging verstandig. Verder moet een contractuele rente niet leiden tot een onaanvaardbaar resultaat.

Tevens is het belangrijk op te merken dat de bestuurdersaansprakelijkheid een hoge drempel kent. Indien een huurder voor langere periode de huurpenningen heeft voldaan, is bestuurdersaansprakelijkheid moeilijk te bewijzen.

B. de Smit

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

[Eiser], gemachtigden: mr. M.G. Jansen en mr. H. Nobel,

tegen

1. De Voordeelmarkt Alkmaar B.V., te Alkmaar,
2. De Voordeelmarkt Alkmaar B.V., te Nijverdal,
3. V&F Holding B.V., te Nijverdal,
4. [Gedaagde], te Nijverdal,

gedaagde partijen, hierna samen te noemen: Voordeelmarkt c.s., afzonderlijk te noemen: gedaagde sub 1 en gedaagde sub 2-4, gemachtigden: mr. L.L. de Boef en mr. P.M.A.F. Stigter.

Uitspraak

Kantonrechter Alkmaar:

1. De zaak in het kort

Deze zaak gaat om de huur van een winkelruimte voor 10 jaar. De huurder heeft de winkelruimte ongeveer 4 jaar voor het einde van de huurovereenkomst verlaten. De kantonrechter oordeelt dat de verhuurder de overeenkomst niet rechtsgeldig buitengerechtelijk heeft ontbonden. Er is ook geen sprake van een beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden. Dat betekent dat de huurovereenkomst nog bestaat. De kantonrechter ontbindt de huurovereenkomst alsnog, omdat de huurder haar verplichtingen niet nakomt. De huurder moet de achterstallige huurpenningen en de gevorderde contractuele (boete)rente betalen tot het moment waarop de winkelruimte aan een ander is verhuurd. De kantonrechter wijst de overige vorderingen af, behalve de vordering over de buitengerechtelijke kosten en de proceskosten.

Verder oordeelt de kantonrechter dat geen sprake is van aansprakelijkheid van de bestuurders van de huurder. De kantonrechter wijst de vorderingen ten aanzien van de bestuurders daarom af.

2. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 22 mei 2024
- de akte wijziging van eis van [eiser] met producties 13 t/m 15
- de mondelinge behandeling van 18 september 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt. De kantonrechter heeft op de zitting het bezwaar van De Voordeelmarkt c.s. tegen de

3. Feiten

3.1.

Tussen de rechtsvoorganger van [eiser] en gedaagde sub 1 is op 5 januari 2018 een huurovereenkomst gesloten voor de huur van de bedrijfsruimte in het winkelcentrum [naam 1] aan de [adres] te [plaats 2] voor de duur van tien jaar, ingaande 1 februari 2018 voor € 73.804,00 per jaar. Na vijf jaar was de huur € 10.428,20 inclusief btw per maand. Op de huurovereenkomst zijn de Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW van toepassing (model ROZ 2012).

3.2.

Over de eerste vijf jaar is gedaagde sub 1 een huurkorting gegeven. Verder is in de huurovereenkomst opgenomen dat gedaagde sub 1 eenmalig de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst vijf jaar na ingangsdatum te beëindigen met een opzegtermijn van een jaar (hierna: breakoptie). In geval gedaagde sub 1 hiervan gebruik maakt, moet zij de helft van de genoten incentives ten bedrage van € 49.800,67 aan [eiser] terugbetalen.

3.3.

Gedaagde sub 1 huurt daarnaast per 1 juli 2023 van [eiser] drie parkeerplaatsen in de parkeergarage voor € 100,00 exclusief btw per parkeerplaats.

3.4.

In een e-mail van 28 november 2023 heeft gedaagde sub 1 aan [eiser] geschreven dat zij met [eiser] in gesprek wil in verband met haar 'problematische situatie'. Vervolgens is een afspraak gepland op 7 of 8 december 2023.

3.5.

In de week van 4 december 2023 heeft gedaagde sub 1 het gehuurde verlaten.

3.6.

Op 8 december 2023 heeft gedaagde sub 1 telefonisch aan [eiser] gemeld dat de winkel wordt opgeheven en de huurovereenkomst beëindigd moet worden vanwege een problematische financiële situatie. In de e-mail van 22 december 2023 heeft gedaagde sub 1 met als onderwerp 'huurbeëindigingsverzoek' aan [eiser] geschreven dat de bevestiging van het huurbeëindigingsverzoek even op zich heeft laten wachten en dat de huidige situatie met zich meebrengt dat zij geen financiële middelen heeft om te komen tot onderhandeling over een passende afsluiting. Partijen hebben vervolgens geen overeenstemming over afwikkeling van de huurovereenkomst bereikt.

3.7.

In de e-mail van 29 december 2023 heeft de gemachtigde van [eiser] aan gedaagde sub 1 vijf werkdagen gegeven om te berichten dat zij haar bedrijf weer zal hervatten en het gehuurde in gebruik zal nemen. Verder is aan gedaagde sub 1 gevraagd om een nieuwe bankgarantie en de financiële jaarstukken over de laatste drie boekjaren te verstrekken en om de sleutels uiterlijk 4 januari 2024 af te geven in verband met een

(tussentijdse) (voor)inspectie van het gehuurde. In deze e-mail is verder aangedrongen op nakoming van de huurbetalingen en aanspraak gemaakt op de contractuele boete en schade die is ontstaan door het niet naleven van de huurovereenkomst.

3.8.

Op 4 januari 2024 heeft gedaagde sub 1 de sleutels van het gehuurde aan [naam 2], de gemachtigde van [eiser] (hierna: [naam 2]), afgegeven en hebben [naam 3], facilitair manager van gedaagde sub 1 (hierna: [naam 3]), en [naam 2] samen een rondgang door het gehuurde gemaakt.

3.9.

In een brief van 17 januari 2024 heeft [eiser] de huurovereenkomst met sub 1 eenzijdig beëindigd.

3.10.

In een andere brief van 17 januari 2024 heeft [eiser] gedaagden sub 2-4 als (indirect) bestuurders van gedaagde sub 1 aansprakelijk gesteld.

3.11.

Met ingang van 1 juli 2024 is het gehuurde door een derde gehuurd tegen een huurprijs van € 7.749,17 per maand en een huurvrije periode van 3 maanden.

4. Het geschil

4.1.

[Eiser] vordert, na wijziging van eis en samengevat, dat de kantonrechter primair voor recht verklaart dat de huurovereenkomst tussen partijen rechtsgeldig is beëindigd door eenzijdige opzegging en subsidiair de huurovereenkomst ontbindt, met afgifte van de sleutels en het ter beschikking stellen van het gehuurde aan [eiser].

Verder vordert [eiser] gedaagde sub 1 te veroordelen tot betaling van 1) de achterstallige huurpenningen en het voorschot op de servicekosten van in totaal € 10.428,20 per maand vanaf november 2023 tot de dag van beëindiging of ontbinding, 2) de contractuele rente van 1% met een minimum van € 300,00 per maand of de wettelijke (handels)rente vanaf de dag van dagvaarding, en 3) de schade bestaande uit, onder meer, de gederfde huurinkomsten, de kosten van de genoten incentives, de herstelkosten van de oplevering en 4) de contractuele boete van € 250,00 per dag vanaf 1 november 2023 tot 1 juli 2024.

Daarnaast vordert [eiser] dat de kantonrechter voor recht verklaart dat gedaagden sub 2-4 aansprakelijk zijn uit hoofde van bestuurdersaansprakelijkheid voor de door [eiser] geleden schade en gedaagden sub 2-4 hoofdelijk veroordeelt tot vergoeding van de schade gelijk aan de bedragen die van gedaagde sub 1 worden gevorderd.

Ook vordert [eiser] Voordeelmarkt c.s. hoofdelijk te veroordelen tot betaling van de redelijke juridische kosten althans de wettelijke proceskosten en de buitengerechtelijke incassokosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

Alles verminderd met de betaling via de bankgarantie van € 25.031,25.

4.2.

Voordeelmarkt c.s. heeft verweer gevoerd.

4.3.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

5. De beoordeling

de vorderingen ten aanzien van gedaagde sub 1

5.1.

Deze zaak gaat om de huur van een zogenoemde 290-bedrijfsruimte.^[1.] De huurovereenkomst is na de eerste 5 jaar voortgezet tot en met 31 januari 2028. Gedaagde sub 1 heeft het gehuurde in de week van 4 december 2023 - dus zo'n 4 jaar voor het einde van het contract - ontruimd en de sleutels ingeleverd. De kantonrechter moet beoordelen wat de gevolgen daarvan zijn.

5.2.

De kantonrechter stelt voorop dat tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst op zich niet mogelijk is, behalve als de beëindiging gebeurt met wederzijds goedvinden.^[2.]

geen rechtsgeldige beëindiging door [eiser] op 17 januari 2024

5.3.

[Eiser] stelt primair dat gedaagde sub 1 in verzuim is in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst en hij de huurovereenkomst daarom op 17 januari 2024 eenzijdig heeft beëindigd. Volgens [eiser] heeft gedaagde sub 1 namelijk de huurovereenkomst niet op formeel juridische wijze beëindigd en het gehuurde in strijd met de exploitatieverplichting vroegtijdig verlaten. Ook heeft zij de huur en servicekosten niet meer betaald.

5.4.

De kantonrechter oordeelt dat hiermee geen sprake is van een rechtsgeldige beëindiging van de huurovereenkomst. In zijn brief van 17 januari 2024 heeft [eiser] de huurovereenkomst beëindigd wegens het staken van het bedrijf in het gehuurde en het niet in gebruik hebben van het gehuurde. Er wordt gesproken van een tekortkoming van gedaagde sub 1 en ontbinding van de overeenkomst. De kantonrechter vat deze brief op als een buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming van de huurder. Maar een ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming van de huurder kan alleen door de rechter worden uitgesproken.^[3.] Er is geen sprake van een uitzonderingsgeval. [Eiser] beroept zich op artikel 26.1 van de huurovereenkomst. Maar die bepaling is in strijd met (de bedoeling van) het dwingend recht voor verhuur van 290-bedrijfsruimtes en vernietigbaar. Deze bepaling moet zonder rechtsgevolg blijven omdat deze ten nadele van gedaagde sub 1 strekt. Dit betekent dat [eiser] niet gerechtigd was om de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen. De primaire vordering van [eiser] zal daarom worden afgewezen.

5.5.

Daarmee komt de kantonrechter toe aan de beoordeling van de subsidiaire grondslag, namelijk of er sprake is van een tekortkoming van gedaagde sub 1 en of de huurovereenkomst moet worden ontbonden.

5.6.

[Eiser] stelt dat de huurovereenkomst moet worden ontbonden, omdat het verlaten van het gehuurde een ernstige tekortkoming is. Gedaagde sub 1 betwist dat sprake is van een tekortkoming en stelt dat partijen op 4 januari 2024 overeenstemming hebben bereikt over het beëindigen van de huurovereenkomst en het opleveren van het gehuurde, zonder betaling van enige vergoeding. Volgens gedaagde sub 1 is daarmee op 4 januari 2024 met wederzijds goedvinden een einde gekomen aan de huurovereenkomst. De kantonrechter is het eens met [eiser] en motiveert dat als volgt.

geen beëindiging met wederzijds goedvinden op 4 januari 2024

5.7.

De kantonrechter stelt voorop dat gedaagde sub 1 het gehuurde - zonder voorafgaande opzegging of voorafgaand akkoord van [eiser] - 4 jaar voor de einddatum heeft verlaten. Omdat gedaagde sub 1 zich beroept op het rechtsgevolg van een afspraak op 4 januari 2024, heeft zij op dat punt de stelplicht en eventuele bewijslast.^[4.]

5.8.

Het staat vast dat op 4 januari 2024 een inspectie heeft plaatsgevonden en de sleutels zijn ingeleverd. Volgens [eiser] moet dit worden gezien in het licht van de e-mail van 29 december 2023. In deze e-mail is aangedrongen op nakoming van de huurovereenkomst door het gehuurde weer in gebruik te nemen en de huurpenningen te betalen, terwijl toen al duidelijk was dat gedaagde sub 1 niet meer zou terugkeren. Daarmee heeft [eiser] gemotiveerd weersproken dat partijen de huurrelatie op 4 januari 2024 in onderling overleg hebben beëindigd zonder schadevergoeding. Het ligt dan op de weg van gedaagde sub 1 om haar stelling nader te motiveren. Dat heeft zij niet voldoende gedaan.

5.9.

Gedaagde sub 1 heeft op de zitting op vragen van de kantonrechter geantwoord dat zij ervan uit is gegaan dat zij niets meer hoefde te betalen, omdat op 4 januari 2024 met [naam 2] is gesproken over de 4 jaar huurtermijnen, het invoeren van de bankgarantie en de oplevering van het gehuurde. Maar dat is onvoldoende om aan te nemen dat partijen daar daadwerkelijk overeenstemming over hebben bereikt of dat gedaagde sub 1 redelijkerwijs mocht begrijpen dat de huurovereenkomst per direct zou eindigen zonder vergoeding van enige schade aan [eiser]. Dat de sleutels zijn ingeleverd, de meterstand is opgenomen, een rondgang door het gehuurde is gemaakt en foto's zijn genomen, zoals gedaagde sub 1 stelt, is ook onvoldoende. Dat alles is namelijk een logisch gevolg van het vertrek van gedaagde sub 1 uit het gehuurde en houdt ook verband met de schadebeperkingsplicht van [eiser]. Hieruit mocht gedaagde sub 1 redelijkerwijs niet begrijpen dat [eiser] zijn eerdere aanspraak op schadevergoeding (zoals vermeld in zijn brief van 29 december 2023) had laten vallen. Bovendien spoort het standpunt van gedaagde sub 1 niet met het feit dat zij de brief van [eiser] van 17 januari 2024 zonder protest heeft gehouden. In deze brief heeft [eiser] gedaagde sub 1 nogmaals aangesproken op haar tekortkoming en aanspraak gemaakt op de contractuele boete, de achterstallige huur en heeft hij zich het recht op een volledige schadevergoeding voorbehouden. In geval van wilsovereenstemming over het einde van de huur op 4 januari 2024 zonder enige vergoeding, had het voor de hand gelegen dat gedaagde sub 1 hiertegen had geprotesteerd. Vooral omdat partijen eerder (begin en eind december 2023) hebben geprobeerd de kwestie te regelen, maar dat niet is gelukt omdat [eiser] (kort gezegd) vergoeding van schade wenste. Daar komt bij dat [eiser] op 31 januari 2024 een concept dagvaarding aan gedaagde sub 1 heeft gestuurd. Ook daartegen heeft gedaagde sub 1 niet geprotesteerd. De verwijzing van gedaagde sub 1 naar de bewoordingen in rand 9 van de dagvaarding kan haar daarom niet helpen. Gedaagde sub 1 heeft op de zitting ook niet verduidelijkt hoe haar standpunt zich verhoudt tot het wettelijk kader.^[5.] Kortom, gedaagde sub 1 heeft onvoldoende gesteld dat sprake is van een beëindiging met wederzijds goedvinden op 4 januari 2024 zonder enige nadere vergoeding. Dit verweer slaagt dus niet. Aan bewijslevering wordt niet toegekomen.

5.10.

Dit betekent dat de huurovereenkomst nog voortduurt.

ontbinding van de huurovereenkomst per heden

5.11.

De kantonrechter is van oordeel dat sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst van gedaagde sub 1. Vast staat immers dat gedaagde sub 1 na 1 november 2023 geen huurpenningen heeft betaald. Verder staat vast dat gedaagde sub 1 geen gebruik meer heeft gemaakt van het gehuurde door het gehuurde op 4 december 2023 te verlaten. Daarmee staat (als overigens niet weersproken) vast dat gedaagde sub 1 de contractuele exploitatieplicht niet is nagekomen. Dit alles is reden om de huurovereenkomst te ontbinden. Gedaagde sub 1 heeft geen beroep op een uitzonderings situatie gedaan.^[6.] De kantonrechter zal daarom de subsidiaire vordering toewijzen en de huurovereenkomst tussen partijen ontbinden per heden.

5.12.

[Eiser] vordert om gedaagde sub 1 te veroordelen tot afgifte van de sleutels en het gehuurde ter vrije

beschikking van hem te stellen. Niet in geschil is dat gedaagde sub 1 de sleutels op 4 januari 2024 aan [naam 2] (als gemachtigde van [eiser]) heeft afgegeven en het gehuurde ter vrije beschikking heeft gesteld. Dit deel van de vordering zal de kantonrechter daarom afwijzen vanwege het ontbreken van belang.

de achterstallige huurpenningen en de contractuele (boete)rente

5.13.

[Eiser] vordert betaling van de achterstallige huurpenningen en het voorschot op de servicekosten van in totaal € 10.428,20 per maand, te betalen vanaf 1 november 2023 tot de dag van ontbinding. Zoals hiervoor al is overwogen staat vast dat gedaagde sub 1 vanaf 1 november 2023 geen huurpenningen en voorschotten meer heeft betaald. Dit deel van de vordering zal de kantonrechter toewijzen, zij het tot 1 juli 2024. Vanaf die datum verhuurt [eiser] het gehuurde namelijk aan een nieuwe huurder en wordt het gehuurde niet meer aan gedaagde sub 1 ter beschikking gesteld. Gedaagde sub 1 hoeft daarom vanaf 1 juli 2024 geen huurpenningen meer te betalen als tegenprestatie.^[7.] De hoogte van de huurpenningen en voorschotten per maand heeft gedaagde sub 1 niet betwist. Dit betekent dat gedaagde sub 1 een bedrag van € 83.425,60 aan achterstallige huurpenningen en voorschotten op de servicekosten aan [eiser] moet betalen (8 x € 10.428,20).

5.14.

De kantonrechter oordeelt dat gedaagde sub 1 de gevorderde contractuele (boete)rente van 1% met een minimum van € 300,00 per maand gedeeltelijk moet betalen. [Eiser] baseert deze boete op artikel 25.3 van de algemene bepalingen en vordert de boete in de akte eiswijziging vanaf de dag van dagvaarding (29 februari 2024) tot de dag van algehele betaling. Het verweer van gedaagde sub 1 ter zitting dat de boete disproportioneel is en - de kantonrechter begrijpt - tot nul moet worden gematigd, volgt de kantonrechter gedeeltelijk. De rechter kan de boete matigen als 'de billijkheid dit klaarblijkelijk eist'. Dit houdt in dat de rechter pas van zijn bevoegdheid tot matiging gebruik mag maken als de toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij moet de rechter niet alleen letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen. Gedaagde sub 1 heeft de verschuldigde huurpenningen over de periode van 1 november 2023 tot 1 juli 2024 niet (tijdig) betaald. Daarmee is zij op zich € 2.400,00 aan minimale boetes verschuldigd (8 x € 300,00). Maar [eiser] vordert de boetes pas vanaf 29 februari 2024, zodat gedaagde sub 1 alleen de boetes voor de maanden maart tot en met juni 2024 verschuldigd is. Dat betreft € 1.200,00 (4 x € 300,00). Dit bedrag levert geen wanverhouding tussen de boete en huurachterstand op. De verschuldigdheid van dat boetebedrag leidt dus ook niet tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat. Daarvan is wel sprake als de boete blijft doorwerken vanaf de datum dat het gehuurde niet meer aan gedaagde sub 1 is ter beschikking gesteld of de huurovereenkomst is geëindigd. Dan is namelijk geen sprake meer van een prikkel tot tijdige nakoming van de huurbetalingsverplichting. Bovendien vordert [eiser] doorbetaling van de boete zolang de hoofdsom niet wordt voldaan. Toewijzing zou betekenen dat de boete kan oplopen tot een onbepaalbaar hoog eindbedrag.^[8.] De kantonrechter zal deze boetevordering daarom matigen tot € 1.200,00. Omdat de toewijsbare boete in de plaats komt van de wettelijke rente^[9.], zal de (subsidiar) gevorderde wettelijke rente over de huur worden afgewezen.

geen vergoeding van gederfde huurinkomsten

5.15.

Verder vordert [eiser] betaling van de gederfde huurinkomsten van € 10.428,20 per maand vanaf de datum van beëindiging of ontbinding tot 1 juli 2024, in totaal over de periode van 1 november 2023 tot 1 juli 2024, ten bedrage van € 83.425,60. [Eiser] vordert dit bedrag als schadevergoeding.

5.16.

De kantonrechter overweegt dat er pas sprake kan zijn van een aanspraak op (gederfde huurinkomsten als) schadevergoeding vanaf de datum van beëindiging of ontbinding van de huurovereenkomst. Vóór die datum kan een aanspraak op betaling van achterstallige huurpenningen alleen worden gebaseerd op een tekortkoming in de nakoming. De vordering van [eiser] die daarop ziet, is hiervoor al besproken.^[10.]

5.17.

De huurovereenkomst wordt per vandaag ontbonden. De vordering van gederfde huurinkomsten tot 1 juli 2024

ligt voor de ontbindingsdatum en zal daarom worden afgewezen.

geen vergoeding van de incentives

5.18.

Daarnaast vordert [eiser] de schade bestaande uit de kosten van de genoten incentives (de huurvrije periode en de huurkorting) van € 49.800,67. Hij meent dat gedaagde sub 1 naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid deze vergoeding op grond van artikel 15 van de huurovereenkomst moet betalen, omdat de huurovereenkomst na ongeveer vijf jaar is beëindigd. Volgens [eiser] kan gedaagde sub 1 de verplichting om de overeengekomen incentives te betalen bij gebruik van de breakoptie niet ontlopen door geen beroep te doen op de breakoptie terwijl zij toen (de kantonrechter begrijpt: vóór 1 februari 2022) al wist dat ze de huurovereenkomst niet kon nakomen. Gedaagde sub 1 betwist dat de incentives voor vergoeding in aanmerking komen.

5.19.

De kantonrechter stelt vast dat [eiser] de incentives vordert als aanvullende schadevergoeding. [Eiser] heeft echter niet gesteld of onderbouwd wat het causaal verband is tussen het niet benutten van de breakoptie als bedoeld in artikel 15 van de huurovereenkomst door gedaagde sub 1 vóór 1 februari 2022 en de tekortkoming in de nakoming door het niet betalen van huur per 1 november 2023, het verlaten van het gehuurde op 4 december 2024 en het schenden van de contractuele exploitatieplicht. Dat causaal verband is niet per definitie gegeven en moet dus worden toegelicht. De kantonrechter zal dit deel van de vordering daarom als onvoldoende onderbouwd afwijzen.

geen vergoeding van de herstelkosten

5.20.

[Eiser] vordert een bedrag van € 28.129,50 aan schadevergoeding voor de kosten van herstel van beschadigingen aan het gehuurde, onvoltooide reparaties, achterstallig onderhoud en noodzakelijk te maken kosten voor verwijdering van aangebrachte aanpassingen. De kantonrechter is het met gedaagde sub 1 eens dat deze schade niet voor vergoeding in aanmerking komt.

5.21.

Op 4 januari 2024 hebben [naam 3] (namens gedaagde sub 1) en [naam 2] (namens [eiser]) een gezamenlijke rondgang door het gehuurde gemaakt. De meterstand is opgenomen en er zijn foto's gemaakt. Maar er is geen inspectierapport opgesteld waarin staat wat de staat van het gehuurde is en welke herstel- of onderhoudswerkzaamheden voor rekening van gedaagde sub 1 moeten worden uitgevoerd en op welke wijze dat zal moeten gebeuren, zoals artikel 23.7 van de algemene bepalingen voorschrijft. Verder is van belang dat gedaagde sub 1 door de inlevering van de sleutels na 4 januari 2024 geen toegang meer had tot het gehuurde en dat [eiser] aan gedaagde sub 1 ook geen gelegenheid heeft geboden om tot (herstel)werkzaamheden over te gaan. Volgens artikel 23.9 van de algemene bepalingen is [eiser] dus niet gerechtigd geworden de werkzaamheden zelf uit te laten voeren en de kosten te verhalen.

5.22.

De kantonrechter zal dit deel van de vordering daarom afwijzen. Bewijslevering is niet aan de orde. Aan het door [eiser] ter zitting gedane aanbod om de gemaakte kosten met stukken te bewijzen gaat de kantonrechter dan ook voorbij.

de contractuele boete (artikel 31 van de algemene bepalingen)

5.23.

[Eiser] heeft, na mondelinge wijziging van eis op de zitting, betaling gevorderd van de contractuele boete van € 250,00 per dag vanaf vijf werkdagen na 29 december 2023 tot 1 juli 2024 in verband met het niet nakomen van de betalings- en de exploitatieverplichting en het niet op eerste verzoek zorgen voor een nieuwe bankgarantie. Gedaagde sub 1 heeft op de zitting het verweer gevoerd dat de vordering van de boete disproportioneel is. De kantonrechter vat dit verweer op als een beroep op matiging van de onderhavige boete tot nul. Dit verweer slaagt. Daarbij zijn de volgende omstandigheden van belang.

5.24.

Het boetebeding is opgenomen in de algemene bepalingen. De kantonrechter neemt aan dat daarover niet apart onderhandeld is. Het boetebeding bevat geen beperking in tijd. Dus toen duidelijk was dat gedaagde sub 1 de betalings- en exploitatieverplichting niet (meer) zou nakomen en geen nieuwe bankgarantie zou afgeven, vormde het beding geen prikkel meer tot nakoming. In dit geval is het verzuim ingetreden vijf werkdagen na de ingebrekestelling van 29 december 2023, dus op 5 januari 2024. Op 4 januari 2024 was al voldoende duidelijk dat gedaagde sub 1 ervan uitging dat het gehuurde was opgeleverd en zij niet meer zou betalen. Toen was dus ook al voldoende duidelijk dat zij niet meer zou nakomen en geen nieuwe bankgarantie zou afgeven. Dit betekent dat de boete al vanaf het verzuim van gedaagde sub 1 op 5 januari 2024 geen doel meer diende. Het vormde geen prikkel tot nakoming, maar had veeleer een bestraffend karakter. Vooral omdat op dat moment tussen partijen al in geschil was of de huurovereenkomst was beëindigd.

5.25.

De kantonrechter zal daarom de boete matigen tot nul en de vordering van [eiser] op dit onderdeel afwijzen.

de tussenconclusie

5.26.

De kantonrechter concludeert dat gedaagde sub 1 in totaal € 84.625,60 aan achterstallige huur en voorschotten op de servicekosten en (boete)rente aan [eiser] moet betalen (€ 83.425,60 + € 1.200,00). Dit bedrag moet worden verminderd met de aan [eiser] uitgekeerde bankgarantie van € 25.031,25, zodat € 59.594,35 te betalen overblijft.

de buitengerechtelijke kosten

5.27.

De kantonrechter stelt vast dat [eiser] voldoende heeft gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht, zodat hij recht heeft op een vergoeding hiervan. Op basis van artikel 30.1 van de algemene bepalingen is [eiser] gerechtigd om een vergoeding voor buitengerechtelijke kosten te vorderen van 15% van de hoofdsom met een maximum van € 15.000,00. De kantonrechter ziet in dit geval aanleiding om deze vergoeding te matigen^[11.], omdat niet is gesteld of gebleken dat de werkelijke kosten van [eiser] hoger zijn dan het toepasselijke wettelijke tarief en omdat dat wettelijke tarief geacht wordt redelijk te zijn. De kantonrechter zal de buitengerechtelijke kosten echter toewijzen tot een lager bedrag, namelijk het in de dagvaarding genoemde bedrag van € 1.191,40, omdat de kantonrechter niet meer kan toewijzen dan gevorderd en [eiser] onvoldoende heeft gesteld om meer toe te kunnen wijzen. Voor zover [eiser] btw over de incassokosten vordert, wordt die afgewezen, omdat niet is gesteld of gebleken dat de btw niet verrekend kan worden. Het toewijsbare bedrag wordt dus exclusief btw toegewezen..

5.28.

De gevorderde rente over de buitengerechtelijke kosten is toewijsbaar, zoals gevorderd vanaf de datum van de dagvaarding (29 februari 2024).

de vorderingen ten aanzien van gedaagde sub 2-4

5.29.

[Eiser] stelt dat er sprake is van bestuurdersaansprakelijkheid van gedaagden sub 2-4 als bestuurders van gedaagde sub 1 en dat zij hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de door hem geleden schade, omdat zij namens gedaagde sub 1 verplichtingen zijn aangegaan waarvan zij wisten dat gedaagde sub 1 die op termijn niet zou kunnen nakomen en daarom onrechtmatig en onzorgvuldig hebben gehandeld tegenover [eiser]. Verder hebben zij verhinderd dat gedaagde sub 1 haar verplichting tot het verstrekken van informatie over haar financiële penibele situatie aan [eiser] is nagekomen. Dit is zo onzorgvuldig dat aan hen persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt, aldus [eiser]. Gedaagden sub 2-4 betwisten dat sprake is van bestuurdersaansprakelijkheid. De kantonrechter is het met hen eens.

5.30.

Indien een vennootschap tekortschiet in de nakoming van een verbintenis of een onrechtmatige daad pleegt, is het uitgangspunt dat alleen de vennootschap aansprakelijk is voor daaruit voortvloeiende schade. Maar onder bijzondere omstandigheden is naast aansprakelijkheid van die vennootschap ruimte voor aansprakelijkheid

van een bestuurder van een vennootschap. De drempel voor het aannemen van persoonlijke aansprakelijkheid van een bestuurder ligt hoog. Voor het aannemen van zo'n aansprakelijkheid is vereist dat die bestuurder wat betreft de benadeling persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt. Het antwoord op de vraag of de bestuurder persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt, is afhankelijk van de aard en ernst van de normschending en de overige omstandigheden van het geval.

5.31.

Persoonlijke aansprakelijkheid kan worden aangenomen als de bestuurder namens de vennootschap een verbintenis is aangegaan, terwijl 1) hij bij het aangaan van die verbintenis wist of redelijkerwijs behoorde te begrijpen dat de vennootschap niet of niet binnen een redelijke termijn die verbintenis zal kunnen nakomen en geen verhaal zal bieden voor de daaruit voortvloeiende schade of 2) hij heeft bewerkstelligd of toegelaten dat de vennootschap haar wettelijke of contractuele verplichtingen niet nakomt, terwijl hij wist of redelijkerwijs had horen te begrijpen dat de door hem bewerkstelligde of toegelaten handelwijze van de vennootschap tot gevolg zou hebben dat deze haar verplichtingen niet zou nakomen en ook geen verhaal zou bieden voor de als gevolg daarvan optredende schade.

5.32.

Het eerste verwijt dat [eiser] gedaagden sub 2-4 maakt, is dat zij hebben nagelaten een beroep te doen op de breakoptie toen dat mogelijk was (in de periode voor 1 februari 2022), omdat zij op die manier de schade hadden kunnen beperken. Volgens [eiser] wisten gedaagden sub 2-4 op grond van de jaarrekeningen over 2018 tot en met 2021 al veel eerder of hebben zij veel eerder kunnen begrijpen dat gedaagde sub 1 in de nabije toekomst haar verplichtingen niet zou kunnen nakomen en geen verhaal zou bieden. Gedaagden sub 2-4 voeren aan dat er op dat moment geen reden was om gebruik te maken van deze optie en dat dit blijkt uit het feit dat de huurpenningen tot november 2023 zijn betaald. De kantonrechter volgt gedaagden sub 2-4 in hun standpunt. Het feit dat de huur tot en met oktober 2023 is betaald (dus nog ruim 1,5 jaar na de laatste mogelijkheid om de breakoptie te gebruiken), vormt een contra-indicatie voor persoonlijke aansprakelijkheid. [Eiser] heeft niet gesteld wat de bestuurders voor 1 februari 2022 concreet hebben gedaan of nagelaten waardoor gedaagde sub 1 ruim 1,5 jaar later haar verplichtingen niet zou nakomen en geen verhaal zou bieden. Begin 2022 was de jaarrekening over 2021 nog niet vastgesteld. Bovendien was de coronacrisis nog gaande, zoals gedaagde sub 1 terecht betoogt. Dat gedaagde sub 1 in oktober 2021 [eiser] heeft verzocht om een indeplaatsstelling en daarbij niet is gemeld dat het financieel slecht ging, zoals [eiser] stelt, is onvoldoende om aan te nemen dat gedaagden sub 2-4 een persoonlijk verwijt kan worden gemaakt en leidt dus niet tot een ander oordeel.

5.33.

Verder wordt gedaagden sub 2-4 verweten dat zij onrechtmatig hebben gehandeld door namens gedaagde sub 1 nadere verplichtingen aan te gaan waarvan zij als bestuurders wisten dat gedaagde sub 1 die op termijn niet zou kunnen nakomen. [Eiser] doelt hierbij op het huren van de drie extra parkeerplaatsen vanaf juni 2023. Het huren van de extra parkeerplaatsen maakt niet dat gedaagden sub 2-4 persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt. Het invoeren van een nieuw ticketvrij toegangssysteem maakte dat gedaagde sub 1 de parkeerplaatsen moest huren voor haar personeelsleden. De daarvoor verschuldigde huur van € 300,00 per maand is tot november 2023 altijd betaald. Niet is gebleken dat gedaagden 2-4 bij het aangaan van de verbintenis in juni 2023 wisten of redelijkerwijs behoorden te begrijpen dat gedaagde sub 1 dit bedrag op termijn niet zou kunnen betalen of geen verhaal zou bieden. Hierbij weegt mee dat de huur van de parkeerplaatsen per drie maanden kon worden opgezegd, waarmee de huurachterstand kon worden beperkt tot € 900,00.

5.34.

Daarnaast stelt [eiser] dat gedaagden sub 2-4 hebben verhinderd dat gedaagde sub 1 haar contractuele verplichting tot het verstrekken van informatie over haar financiële slechte situatie aan [eiser] is nagekomen. Volgens gedaagden sub 2-4 is altijd open en helder gecommuniceerd over de financiële situatie van gedaagde sub 1. De kantonrechter overweegt dat [eiser] op dit onderdeel niet aan zijn stelplicht heeft voldaan. Hij heeft niet voldoende gesteld waaruit het door hem bedoelde verhinderen door gedaagden sub 2-4 concreet heeft bestaan of waaruit dat verhinderen kan worden opgemaakt. Het feit dat gedaagden sub 2-4 het in hun macht hadden om financiële gegevens te verstrekken, is daartoe onvoldoende.

5.35.

De kantonrechter concludeert dat van bestuursaansprakelijkheid van gedaagden sub 2-4 geen sprake is. De door [eiser] in dit verband gevorderde verklaring voor recht zal worden afgewezen. De gevorderde hoofdelijke veroordeling tot betaling van de in de dagvaarding genoemde schade zal daarom eveneens worden afgewezen.

de proceskosten

5.36.

Gedaagde sub 1 is terecht gedagvaard en hoofdzakelijk in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [eiser] worden gematigd tot de wettelijke tarieven^[12.] en begroot op:

- dagvaarding € 146,70
- griffierecht € 87,00
- salaris gemachtigde € 1.630,00 (2 punten x tarief € 815,00)
- nakosten € 135,00

Totaal € 1.998,70.

5.37.

De gevorderde wettelijke rente over deze proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

5.38.

De proceskosten van gedaagden sub 2-4 komen voor rekening van [eiser], omdat hij ongelijk krijgt. Gelet op de samenhang met de zaak tegen gedaagde sub 1 vindt de kantonrechter het redelijk om deze kosten te begroten op nihil.

6. De beslissing

De kantonrechter

6.1.

ontbindt de huurovereenkomst tussen [eiser] en gedaagde sub 1 ten aanzien van het gehuurde aan de [adres] te ([postcode]) [plaats 2];

6.2.

veroordeelt gedaagde sub 1 tot betaling aan [eiser] van € 59.594,35 aan achterstallige huurpenningen en voorschotten op de servicekosten en (boete)rente;

6.3.

veroordeelt gedaagde sub 1 tot betaling aan [eiser] van € 1.191,40 exclusief btw aan buitengerechtelijke kosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 29 februari 2024 tot de dag van algehele betaling;

6.4.

veroordeelt gedaagde sub 1 in de proceskosten van [eiser] van € 1.998,70, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als gedaagde sub 1 niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend, dan moet zij ook de kosten van betekening betalen;

6.5.

veroordeelt gedaagde sub 1 in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan;

6.6.

veroordeelt [eiser] in de door gedaagde sub 2-4 gemaakte proceskosten, die de kantonrechter tot en met vandaag vaststelt op nihil;

6.7.

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

6.8.

wijst de vordering voor het overige af.

Dit vonnis is gewezen door mr. I.H. Lips en in het openbaar uitgesproken op 6 november 2024.

Voetnoten

[1.] Artikel 7:290 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (BW).

[2.] Artikel 7:293 BW.

[3.] Artikel 7:231 BW.

[4.] Artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv).

[5.] Artikel 7:295 BW.

[6.] De 'tenzij' van artikel 6:265 lid 1 BW.

[7.] Artikel 7:203 en 7:212 BW.

[8.] Vgl. GHARL:2023:2668 r.o. 4.53.

[9.] Artikel 6:92 BW.

[10.] Zie 5.13.

[11.] Op grond van artikel 242 Rv.

[12.] Om dezelfde reden als de matiging van de buitengerechtelijke kosten in alinea 5.27 van dit vonnis.