

Jurisprudentiebespreking

prof. mr. A.W. Jongbloed, mr. N. Amiel en mr. J.R.M. Nelen

TvHB 2021/16

Rechtbank Noord-Holland
28 april 2021

ECLI:NL:RBNHO:2021:3453

verklaart dit vonnis voor wat betreft de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad.

Met noot van mr. A. de Fouw¹

Dreefzicht 't Woud B.V./C&A Nederland C.V.

Samenvatting²

Coronacrisis, onvoorziene omstandigheden, huurprijzvermindering, matiging contractuele boete

De huurder huurt van de verhuurder een winkelruimte ex art. 7:290 BW. Vanwege de coronacrisis betaalt de huurder de huur voor het tweede kwartaal van 2020 in eerste instantie niet volledig. Op een later moment betaalt de huurder alsnog de volledige huurprijs. De verhuurder vordert betaling van de contractuele boete van € 1.000,- per dag als gevolg van de (te) late betaling door de huurder. De totale boete beloopt € 75.000,-. De huurder voert aan dat de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid is en dat de verhuurder daarom geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst kan verlangen. De huurder was daarom naar eigen zeggen bevoegd de huurbetalingen voor het tweede kwartaal van 2020 op te schorten, zodat geen contractuele boete is verbeurd. Indien er al grond zou bestaan voor toewijzing van de contractuele boete, dient deze volgens de huurder te worden gematigd. In reconventie vordert de huurder dat de kantonrechter de huurovereenkomst wijzigt, althans gedeeltelijk ontbindt in die zin dat de huurder een huurkorting verkrijgt.

Hoewel in de rechtspraak algemeen wordt aangenomen dat de coronacrisis op zichzelf als onvoorziene omstandigheid kwalificeert, oordeelt de kantonrechter dat de huurder onvoldoende heeft gesteld voor de conclusie dat die crisis van dien aard is dat de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mocht verwachten. Zo heeft zij de door haar gestelde omzetzijfers niet onderbouwd met omzetzijfers over 2019 en 2020. Dat sprake zou zijn van een causaal verband tussen de

(gevolgen van de) coronacrisis en het niet (kunnen) betalen van de huur voor het tweede kwartaal van 2020 is daarmee niet komen vast te staan. Het beroep op onvoorziene omstandigheden wordt dan ook verworpen, ook ten aanzien van de in reconventie gevorderde huurprijzvermindering. Wel zou volgens de kantonrechter het onverkort toepassen van het boetebeding leiden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat. Doorslaggevend is dat de huurder alsnog voor het einde van het tweede kwartaal aan haar betalingsverplichting heeft voldaan en dat de verhuurder niet heeft aangetoond meer schade te hebben geleden dan de verdragingsrente. Daarnaast is de boete niet proportioneel, omdat die gelijk is aan ongeveer 117% van de huur per dag en 37 keer hoger dan de verdragingsrente die over de betreffende periode verschuldigd zou zijn. De kantonrechter matigt de boete tot € 15.000,-.

Kantonrechter

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dreefzicht 't Woud B.V. gevestigd te Beverwijk eiseres in conventie gedaagde in reconventie verder te noemen: Dreefzicht gemachtigde: Albertson & Partners c.v. tegen de commanditaire vennootschap C&A Nederland gevestigd te Amsterdam gedaagde in conventie eiseres in reconventie verder te noemen: C&A gemachtigde: mr. J.M. Hummelen en mr. R.J. van Galen

(...)

3 Feiten

3.1. Dreefzicht is eigenaar van de (winkel)bedrijfsruimte aan [adres] te Haarlem, hierna 'het gehuurde'.

3.2. C&A exploiteert in het gehuurde een kledingwinkel onder het C&A-label, hierna 'de Winkel'.

3.3. Dreefzicht heeft het gehuurde op 14 november 2017 in eigendom verkregen van Redevco Nederland B.V., een bijzonder gevolmachtigde van C&A.

3.4. Het gehuurde was ten tijde van de verkrijging verhuurd aan C&A overeenkomstig een huurovereenkomst tussen Redevco Nederland B.V. en C&A, hierna 'de huurovereenkomst'.

3.5. De huurovereenkomst is aangegaan per 1 september 2010 voor een periode van vijf jaar en is daarna verlengd tot 1 maart 2022. C&A heeft de huurovereenkomst op 10 februari 2021 opgezegd, zodat deze eindigt op 28 februari 2022.

3.6. De aanvangshuur bedroeg per kwartaal € 75.000,00 aan huur en € 300,00 aan voorschot

1. Anneloes de Fouw is werkzaam als advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam en redactiesecretaris van dit tijdschrift.
2. De redactiewerkzaamheden van Jakelijn Nelen zijn voor dit nummer waargenomen door Karima Bol, advocaat bij Houthoff te Amsterdam.

voor bijkomende leveringen en diensten, te vermeerderen met omzetbelasting.

3.7. De periodiek verschuldigde vergoeding dient op grond van de huurovereenkomst bij vooruitbetaling voor of op de eerste dag van de periode waar de betalingen betrekking op hebben volledig te zijn voldaan.

3.8. Het boetebeding van artikel 9.4 van de huurovereenkomst luidt, voor zover relevant voor de beoordeling:

Indien de huurder, na sommatie, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of deze overeenkomst op hem rust, verbeurt huurder aan verhuurder zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een boete van € 1.000,-, geïndexeerd conform artikel 4.1 van de algemene bepalingen, voor elke dag dat huurder in gebreke blijft aan zijn verplichting(en) anders dan waarvoor art. 14 algemene bepalingen een regeling biedt, te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om daarnaast nakoming of ontbinding te verlangen en aanspraak te maken op vergoeding van schade, kosten en interesten. (...).

3.9. Op 18 maart 2020 heeft C&A aan Dreefzicht per e-mail geschreven:

Als gevolg van de ongekende wereldwijde crisissituatie heeft het management van C&A Nederland besloten om alle filialen te sluiten met ingang van 19 maart 2020.

C&A Nederland verzoekt aanvullend op haar bericht aan u van heden, per ingang van 19 maart 2020 om vrijstelling van huur gedurende de periode dat de winkels gesloten zijn, C&A zal ook vanaf deze datum de huurbetaling aan haar verhuurders staken.

Voor alle partijen zeer moeilijke tijden, hoop dat u begrip kunt opbrengen voor onze keuze.

3.10. In de bij de hiervoor genoemde e-mail gesloten brief staat onder meer:

· Zolang de COVID-19 Pandemie (...) zal voortduren, verwacht C&A voor elke winkel in haar netwerk, vanwege haar verhuurders een verlaging van de huurprijzen en andere huurlasten waarvan het percentage overeenstemt met de daling van de bezoekersaantallen en omzetcijfers in haar winkels in vergelijking met dezelfde handelsperiode in 2019.

· Voor de periode na de COVID-19 Pandemie verwacht C&A van haar verhuurders aanhoudende huurprijsaanpassingen en alle andere relevante ondersteuning, gedurende de periode dat C&A zijn bedrijfsvoering weer opbouwt naar het voorheen geldende niveau.

Wij ontvangen graag uw reactie op het bovenstaande binnen de komende 5 werkdagen. Bij gebreke aan formele reactie of bezwaar van uw kant, wordt u geacht hiermee akkoord te gaan. Wij rekenen op uw volle begrip. Enkel samen komen we deze crisis te boven.

3.11. Bij brief en e-mail van 20 maart 2020 heeft Dreefzicht aan C&A laten weten niet in te stemmen met huurkorting of vrijstelling van huur. Voor zover relevant voor de beoordeling, wordt hierbij naar de inhoud van de brief verwezen:

Deze opstelling van C&A Nederland getuigt niet enig begrip van wat er momenteel aan de hand is. Er wordt alleen geredeneerd vanuit het belang van C&A. U gaat er volledig aan voorbij dat wij als verhuurder veel meer locaties aan retailers verhuren. Retailers die ook grote problemen ondervinden. U lijkt er ook aan voorbij te gaan dat ook wij als verhuurder verplichtingen hebben

die doorlopen en waarbij nakoming van deze verplichtingen onder grote druk komen te staan door de grote onzekerheid die er thans is ontstaan. (...)

Omdat u ons "verplicht" om per direct een standpunt in te nemen zonder enig overleg en zonder dat er gelegenheid wordt geboden om de huidige situatie goed te kunnen overzien, voelen wij ons genoodzaakt om naar C&A Nederland C.V. het volgende standpunt in te nemen:

· Er wordt geen huurkorting of vrijstelling van huur aan C&A Nederland C.V. verstrekt. Door de overheid worden noodmaatregelen genomen waarbij financiële steun beschikbaar wordt gesteld aan bedrijven die in problemen raken door COVID-19. Door C&A Nederland C.V. kan van deze noodmaatregelen gebruik maken;

· Vanuit (lokale) overheid is er geen verplichting tot het sluiten van winkels. Door C&A Nederland C.V. is het filiaal aan [adres] op eigen initiatief gesloten. Om deze reden kan geen sprake zijn van vrijstelling van de huur of opschorting van betaling van huurpenningen;

· Voor de periode van herstel van de bedrijfsvoering wordt op dit moment geen enkele toezegging door ons gedaan op aanhoudende huurprijsaanpassingen of andere relevante ondersteuning.

Wij begrijpen heel goed dat door COVID-19 en de onzekerheid die er is onder de bevolking u als retailer grote problemen ondervindt. Maar dit geldt niet alleen voor u, wij worden net zo goed hard geraakt door wat er momenteel gaande is.

3.12. C&A heeft de huur en de servicekosten over het tweede kwartaal van 2020 voor een bedrag van in totaal € 105.671,96 (inclusief btw) niet (tijdig) voldaan.

3.13. Dreefzicht heeft C&A bij brief van 3 april 2020 (toegestuurd per e-mail) aangemaand aan de betalingsverplichting voor het tweede kwartaal 2020 te voldoen.

3.14. Bij brief van 22 april 2020 heeft de gemachtigde van Dreefzicht C&A gesommeerd om de betalingsverplichtingen voor het tweede kwartaal, vermeerderd met rente, boete en buitengerechtelijke kosten binnen zeven dagen te voldoen.

3.15. C&A heeft op 8 mei 2020 een bedrag van € 318,00 voldaan, op 15 mei 2020 en 5 juni 2020 bedragen van respectievelijk € 35.118,00 en € 35.330,00 en op 26 juni 2020 een bedrag van € 105.353,96. Daarmee zijn in de huur en de servicekosten voor het tweede kwartaal van 2020 in elk geval volledig voldaan op 26 juni 2020. Op 14 juli 2020 heeft C&A nog € 35.223,96 voldaan, waardoor de huur en de servicekosten per die datum voor het derde kwartaal (ook) volledig zijn voldaan.

4 De vordering

4.1. Dreefzicht vordert dat de kantonrechter C&A veroordeelt tot:

- I. betaling van € 75.000,00 aan boete, te vermeerderen met de rente ex artikel 6:119 BW vanaf 23 juli 2020, althans vanaf 11 september 2020;
- II. betaling van € 1.831,71, althans een door de kantonrechter te bepalen bedrag, aan buitengerechtelijke kosten, te vermeerderen met de rente ex artikel 6:119 BW vanaf 11 september 2020;
- III. betaling van de proceskosten, de nakosten daaronder begrepen, onder de bepaling dat de

rente ex artikel 6:119 BW over deze bedragen verschuldigd is wanneer zij niet binnen veertien dagen na dagtekening, subsidiair twee dagen na betekening van dit vonnis zijn voldaan.

4.2. Zij legt aan de vordering ten grondslag – kort weergegeven – dat C&A de huurovereenkomst niet is nagekomen wegens het niet tijdig en onvolledig betalen van de huur en bijkomende kosten voor het tweede kwartaal van 2020 (wanprestatie). Om die reden is C&A een boete verschuldigd.

5 Het verweer en de tegenvordering

5.1. C&A betwist de vordering. Zij voert aan – samen-gevat – dat de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid is en dat Dreefzicht daarom geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mocht verwachten voor wat betreft het moment van huurbetaling. De huurovereenkomst dient met terugwerkende kracht te worden gewijzigd in die zin dat het C&A was toegestaan betaling van de huur over het tweede kwartaal van 2020 op te schorten. Als er al grond voor betaling van enige boete zou bestaan, dient de boete te worden gematigd tot nihil dan wel een door de kantonrechter redelijk geacht bedrag, lager dan € 56.000,00, althans beperkt tot maximaal € 56.000,00 op grond van artikel 6:94 BW.

5.2. C&A Nederland vordert bij wijze van tegenvordering dat de kantonrechter:

1. de huurovereenkomst, voor zover nodig met terugwerkende kracht, wijzigt, althans partieel ontbindt, in de zin dat:

a. de onder de huurovereenkomst door C&A aan Dreefzicht verschuldigde huurprijs (inclusief bijkomende huurlasten) wordt verminderd met 21,95%, althans met een door de kantonrechter redelijk geacht percentage, per maand, telkens wanneer en zolang:

i. in de veiligheidsregio Kennemerland ten minste het COVID-risiconiveau 'ernstig' geldt, althans

ii. in de veiligheidsregio Kennemerland ten minste het COVID-risiconiveau 'zeer ernstig' geldt,

alsmede telkens wanneer en zolang de situatie onder i, althans – indien toepasselijk – ii, hiervoor zich niet voordoet, maar wel de richtlijn van kracht is om zoveel mogelijk alleen naar de winkel te komen, en in alle situaties met dien verstande dat de huurprijs pro rata wordt verminderd indien de relevante situatie slechts voor een gedeelte van een maand geldt; en

b. bij iedere sluiting van de Winkel op grond van overheidsmaatregelen en bij iedere sluiting van de Winkel door C&A omdat de overheid dusdanige maatregelen neemt dat het openhouden van de Winkel – met het oog op de gezondheid van haar klanten en/of medewerkers of om financiële redenen – niet van C&A kan worden gevergd, de huurprijs (inclusief bijkomende huurlasten) wordt verminderd met 50%, althans met een door de kantonrechter redelijk geacht percentage, per maand, zolang de sluiting geldt en met dien verstande dat de huurprijs pro rata wordt verminderd indien de sluiting slechts voor een gedeelte van een maand geldt;

2. Dreefzicht veroordeelt tot terugbetaling aan C&A

van al hetgeen C&A – in het licht van de verminderde huurprijs als hiervoor onder 1. omschreven – onverschuldigd bij vooruitbetaling aan huurprijs (inclusief bijkomende huurlasten) aan Dreefzicht heeft betaald, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum waarop de relevante huurprijsvermindering geldt;

3. de huurovereenkomst, voor zover nodig met terugwerkende kracht, wijzigt althans partieel ontbindt, in die zin dat het C&A is toegestaan haar vordering(en) wegens onverschuldigde betaling met rente te verrekenen met hetgeen zij onder de huurovereenkomst aan Dreefzicht verschuldigd is.

Zowel in conventie als in reconventie:

Dreefzicht te veroordelen in de kosten van het geding (inclusief nakosten) met bepaling dat over die proceskostenveroordeling de wettelijke rente zal zijn verschuldigd met ingang van veertien dagen, te rekenen vanaf de datum van het dit vonnis.

5.3. Zij legt aan de tegenvordering ten grondslag – kort weergegeven – dat door de Coronacrisis zich een ernstige, fundamentele verstoring van de waardeverhouding onder de huurovereenkomst heeft voorgedaan en daarmee is sprake van onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW. Er is geen sprake meer van het huurgenot dat C&A bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten. Dit moet leiden tot aanpassing van de huurovereenkomst.

5.4. Dreefzicht betwist de tegenvordering.

6 De beoordeling

de vordering

6.1. Dreefzicht stelt dat C&A gedurende 75 dagen nalatig is gebleven in het voldoen aan de betalingsverplichting voor het tweede kwartaal. C&A had de betaling per 1 april 2020 moeten doen, maar heeft het verschuldigde bedrag pas op 26 juni 2020 volledig voldaan. Als gevolg daarvan heeft C&A op grond van artikel 9.4 van de huurovereenkomst een boete van € 75.000,00 verbeurd (€ 1.000,00 per dag), omdat C&A - gerekend vanaf acht dagen na aanmaning op 3 april 2020 - van 12 april tot 26 juni 2020 nalatig is gebleven in de nakoming van genoemde betalingsverplichting.

Onvoorziene omstandigheden (artikel 6:258 BW)

6.2. C&A heeft de verschuldigdheid van de boete betwist en daartoe aangevoerd dat de coronacrisis van dien aard is dat Dreefzicht naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mocht verwachten voor wat betreft het moment van huurbetaling. Er heeft zich als gevolg van die crisis een ernstige, fundamentele verstoring van de waardeverhouding onder de huurovereenkomst voorgedaan en er is geen sprake meer van het huurgenot dat C&A bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten. C&A zag zich als gevolg van de coronacrisis gedwongen tot sluiting van de Winkel en samen met de overheidsmaatregelen heeft dit geleid tot een aanzienlijke omzetsdaling over het tweede kwartaal van 2020. De afname van het aantal klanten valt niet onder het ondernemersrisico van C&A en dient ook volgens verkeersopvattingen niet voor haar rekening te komen. Vanwege deze gewijzigde omstandighe-

den dient de huurovereenkomst met terugwerkende kracht te worden gewijzigd in die zin dat het C&A was toegestaan betaling van de huur over het tweede kwartaal op te schorten. Dreefzicht heeft betwist dat er een duidelijk en uitsluitend verband is tussen de coronacrisis en de te late betaling door C&A.

6.3. Hoewel inmiddels in de rechtspraak algemeen wordt aangenomen dat de corona crisis op zichzelf als onvoorziene omstandigheid kwalificeert, heeft C&A onvoldoende gesteld voor de conclusie dat die crisis van dien aard is dat Dreefzicht naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst ten aanzien van het boetebeding niet mocht verwachten. C&A heeft gesteld dat zij de Winkel met het oog op de gezondheid van haar werknemers en klanten tijdelijk (vrijwillig) heeft gesloten en dat dit samen met de in het tweede kwartaal van 2020 geldende overheidsmaatregelen ertoe heeft geleid dat de omzet voor de Winkel in aanzienlijke mate is teruggelopen ten opzichte van het tweede kwartaal in 2019, namelijk met gemiddeld 50,67% per maand. Dreefzicht heeft de omzetzijdeling betwist en heeft ook betwist dat enige omzetzijdeling het gevolg is van de coronacrisis. Gelet daarop had het op de weg van C&A gelegen om stukken over te leggen ter onderbouwing van de omzetzijfers van de Winkel in het tweede kwartaal van 2020 afgezet tegen die van het tweede kwartaal in 2019. Zij heeft dat niet gedaan. Hoewel begrijpelijk is dat C&A niet haar gehele boekhouding over 2019 en 2020 heeft overgelegd omdat dit concurrentiegevoelige informatie is, had het in de rede gelegen dat zij haar stelling feitelijk nader had onderbouwd door inzage te geven in de cijfers van de Winkel voor het tweede kwartaal van 2019 en 2020 of dat zij haar stelling op een andere manier nader had concreetiseerd. Aangezien zij dat niet heeft gedaan - en ook niet is gebleken dat C&A daar niet toe in staat was -, ziet de kantonrechter geen aanleiding om C&A op dit punt toe te laten tot nadere bewijslevering. Dit leidt tot de conclusie dat het gestelde omzetverlies onvoldoende is onderbouwd en daarmee dat dit niet is komen vast te staan. Dat sprake zou zijn van een causaal verband tussen de (gevolgen van) de corona crisis en het niet (kunnen) betalen van de huur voor het tweede kwartaal van 2020 is daarmee ook niet komen vast te staan.

6.4. Daarbij komt dat de huur al uiterlijk op 1 april 2020 had moeten worden betaald. De gestelde omzetzijdeling over het tweede kwartaal betreft de periode daarna en is in zoverre dan ook minder van belang. C&A heeft niet gesteld dat zij door de economische consequenties van de corona crisis de huur niet tijdig kon voldoen. Dreefzicht heeft wat dat betreft terecht opgemerkt dat C&A de huur op 1 april 2020 wel had kunnen betalen maar er zelf voor heeft gekozen om dat voorlopig niet te doen. In de e-mail en brief van C&A van 18 maart 2020 (r.o. 3.9 en 3.10) heeft zij immers eenzijdig meegedeeld dat zij de huur niet meer zou betalen. Bovendien heeft de bestuurder van C&A ter zitting desgevraagd bevestigd dat de huur wel had kunnen worden betaald maar dat C&A er concernbreed voor heeft gekozen om de huur van al haar filialen op te schorten en haar verhuurders in zoverre hetzelfde te behandelen. Het staat C&A

vrij om een dergelijke keuze te maken maar dat betekent niet zonder meer dat Dreefzicht geen beroep meer kon doen op het boetebeding. Temeer niet omdat C&A eenzijdig heeft aangekondigd de huur op te schorten en zij vervolgens niet inhoudelijk heeft gereageerd op de gemotiveerde weigering van Dreefzicht in haar brief van 20 maart 2020 om met deze opschorting akkoord te gaan (r.o. 3.11). Voor zover C&A nog heeft willen betogen dat zij als gevolg van de coronacrisis geen cash flow had om de huur van de Winkel op 1 april 2020 te betalen en dat om die reden het vasthouden aan het boetebeding in strijd is met de redelijkheid en billijkheid, had zij meer moeten stellen en stukken moeten overleggen om dat aan te tonen. Dat heeft C&A niet gedaan.

6.5. Alles bij elkaar kan niet worden geoordeeld dat vanwege de coronacrisis de huurovereenkomst zou moeten worden gewijzigd in die zin dat de betaling van de huur mocht worden opgeschort en het boetebeding niet van toepassing zou zijn. Het beroep op onvoorziene omstandigheden wordt dan ook verworpen.

Sommatie

6.6. Vast staat dat C&A te laat betaald heeft. C&A heeft onder verwijzing naar artikel 9.4 van de huurovereenkomst aangevoerd dat Dreefzicht haar op 3 april 2020 slechts heeft aangemaand en pas op 22 april 2020 heeft gesommeerd de achterstand in de betaling van de huur voor het tweede kwartaal te voldoen. De boete is volgens C&A daarom pas verschuldigd vanaf 1 mei 2020. Dit verweer slaagt niet. Op grond van artikel 9.4 van de huurovereenkomst verbeurt de huurder een boete als deze na sommatie gedurende acht dagen nalaat te betalen. Het enkele feit dat pas in de brief van 22 april 2020 het woord 'sommatie' wordt gebruikt, betekent niet dat de aanmaning van 3 april 2020 niet leidt tot het verbeuren van de boete. Nog afgezien van het feit dat 'sommatie' en 'aanmaning' taalkundig onderling uitwisselbare termen zijn, is het uitgangspunt voor de vraag of sprake is van een sommatie dat er schriftelijk wordt aangemaand om binnen een gestelde termijn een contractuele of wettelijke verplichting na te komen. Aangezien C&A in de brief van Dreefzicht van 3 april 2020 is aangemaand om binnen zeven dagen te betalen, waarbij Dreefzicht bovendien wijst op de gevolgen van niet betaling, kwalificeert de brief van 3 april 2020 als een sommatie als bedoeld in artikel 9.4 van de huurovereenkomst. Daarmee is de boete in beginsel verschuldigd vanaf, zoals Dreefzicht vordert, 12 april tot en met 26 juni 2020. De vordering tot betaling van € 75.000,00 is dan ook in beginsel toewijsbaar.

Matiging (artikel 6:94 BW)

6.7. C&A heeft de kantonrechter verzocht om de boete te matigen in de zin van artikel 6:94 BW. Het onverkort toepassen van het boetebeding zou volgens C&A - gezien de omstandigheden - leiden tot een buitensporig en daarmee onaanvaardbaar resultaat. Daarnaast heeft Dreefzicht geen schade, omdat zij de volledige huur betaald heeft gekregen en onvoldoende heeft gesteld of onderbouwd dat zij schade heeft doordat de betaling later heeft plaatsgevonden. Ten slotte voert C&A aan dat het bedrag van

€ 75.000,00 aan boete disproportioneel is ten opzichte van de huursom van € 105.671,96.

6.8. Op grond van artikel 6:94 BW kan de rechter, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de bedongen boete matigen, met dien verstande dat hij de schuldeiser ter zake van de tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet. Bij toepassing van matiging dient de rechter terughoudend te zijn. Volgens vaste rechtspraak kan matiging alleen aan de orde zijn als onverkorte toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daardoor onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten 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.

6.9. Bij de beoordeling van de vraag of de boete gematigd moet worden, neemt de kantonrechter het volgende in aanmerking:

- het boetebeding is niet in de algemene bepalingen, maar in de huurovereenkomst zelf opgenomen, zodat C&A deze bepaling bij het aangaan van de huurovereenkomst nadrukkelijk zelf is overeengekomen;
- gezien de strekking van het beding ziet de boete uitsluitend op aansporing tot nakoming, omdat de boete het recht van Dreefzicht om schade te vorderen onverlet laat;
- C&A heeft op 18 maart 2020 eenzijdig besloten de huur niet meer te betalen vanwege de coronacrisis. Deze situatie heeft zich niet eerder voorgedaan;
- C&A heeft op 15 mei en 5 juni 2020 deelbetalingen op de kwartaalhuur gedaan en uiteindelijk op 26 juni 2020 de huurverplichtingen voor het tweede kwartaal volledig voldaan en op 14 juli 2020 ook die voor het derde kwartaal;
- de boete betreft een vast bedrag per dag van € 1.000,00, omgerekend gelijk aan ongeveer 117% van de huur per dag;
- Dreefzicht heeft haar stelling dat zij door de late betaling van C&A heeft ingeteerd op haar reserves om verplichtingen jegens derden na te kunnen komen niet onderbouwd. De schade van Dreefzicht bestaat dan ook slechts uit verpagingsrente. Uit de uitspraak van het Europees Hof van Justitie van 9 juli 2020 (ECLI:EU:C:2020:548) vloeit voort dat een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte een handelstransactie is die leidt tot het verrichten van diensten mits de transacties worden verricht tussen ondernemingen of overheidsinstanties. In dit geval is sprake van een huurovereenkomst tussen twee ondernemingen, zodat de wettelijke handelsrente van toepassing is bij huurachterstanden. Indien gevorderd, zou de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn vanaf 1 april 2020 en deze zou, berekend tot 26 juni 2020 maximaal € 2.000,00 bedragen. Daarmee is de gevorderde boete van € 75.000,00 ongeveer 37 keer hoger dan de verpagingsrente die verschuldigd zou zijn.

6.10. In de gegeven omstandigheden ziet de kantonrechter aanleiding voor matiging van de boete omdat onverkorte toepassing daarvan tot een buiten-

sporig resultaat zou leiden. Doorslaggevend daarvoor is dat C&A alsnog voor het einde van het tweede kwartaal aan haar betalingsverplichting heeft voldaan, Dreefzicht niet heeft aangetoond meer schade te hebben geleden dan de verpagingsrente en de boete daarnaast niet proportioneel is, omdat die gelijk is aan ongeveer 117% van de huur per dag en in dit geval zo'n 37 keer hoger is dan de verpagingsrente die verschuldigd zou zijn. De kantonrechter zal de boete daarom matigen tot € 15.000,00.

Wettelijke rente over contractuele boete

6.11. De gevorderde wettelijke rente over de contractuele boete is toewijsbaar. Voor zover gezien artikel 9:4 van de huurovereenkomst al een ingebrekestelling was vereist, is C&A – na op 15 juli 2020 in gebreke te zijn gesteld voor de betaling van de boete – op 23 juli 2020 in verzuim geraakt met die betaling. De wettelijke rente over de contractuele boete zal dan ook vanaf 23 juli 2020 worden toegewezen, zoals gevorderd.

6.12. De conclusie is dat de kantonrechter de vordering van Dreefzicht gedeeltelijk zal toewijzen.

6.13. De gevorderde buitengerechtelijke kosten zullen eveneens worden toegewezen. De daarover gevorderde wettelijke rente zal worden afgewezen nu niet is gesteld dat Dreefzicht deze kosten al heeft betaald.

6.14. De proceskosten komen voor rekening van C&A, omdat zij (grotendeels) ongelijk krijgt.

6.15. De gevorderde rente over de proceskosten zal worden toegewezen vanaf de datum gelegen 14 dagen na betekening van dit vonnis.

de tegenvordering

6.16. C&A heeft aan de tegenvordering ten grondslag gelegd dat als gevolg van de coronacrisis sprake is van onvoorziene omstandigheden die moeten leiden tot wijziging van de huurovereenkomst. Door de maatregelen van deels gedwongen winkelsluiting is een situatie ontstaan waarin van C&A niet kan worden gevergd dat zij nog de volledige huurprijs betaalt. C&A lijdt daardoor groot nadeel vanwege omzetverlies en Dreefzicht kan niet verwachten dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Dreefzicht voert daartegen onder meer aan dat C&A geen, althans onvoldoende, inzicht heeft gegeven in de gevolgen die de gebruiksbeperkende maatregelen hadden voor de omzet van dit specifieke filiaal, zodat het causaal verband tussen de overheidsmaatregelen in het kader van de coronacrisis en de gevolgen voor de omzet niet is aangetoond.

6.17. Mede gelet op hetgeen hiervoor in 6.3 is overwogen, zal de tegenvordering (wijziging althans partiële ontbinding van de huurovereenkomst door huurprijzvermindering) worden afgewezen. C&A heeft het gestelde omzetverlies niet onderbouwd, ook niet voor de periode na het tweede kwartaal van 2020, zodat geen causaal verband is komen vast te staan tussen de gestelde economische consequenties van de coronacrisis en het niet (kunnen) betalen van de huur. Onder verwijzing naar hetgeen in 6.3 is overwogen, wordt aan het door C&A gedane bewijsaanbod voorbij gegaan. C&A heeft dan ook onvoldoende gesteld voor het oordeel dat als gevolg van de coronacrisis een dermate onevenwichtigheid in de huurovereenkomst is ontstaan dat dit noopt tot (ge-

deeltelijke) ontbinding of aanpassing van de huur-overeenkomst. Daarmee ontbreekt een grond voor het oordeel dat Dreefzicht naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Het beroep op onvoorziene omstandigheden slaagt dan ook niet.

6.18. De conclusie is dat de kantonrechter de vordering van C&A zal afwijzen.

6.19. De proceskosten komen voor rekening van C&A, omdat zij ongelijk krijgt.

7 De beslissing

De kantonrechter:

7.1. veroordeelt C&A tot betaling aan Dreefzicht van € 16.831,71, te vermeerderen met de wettelijke rente over € 15.000,00 vanaf 23 juli 2020 tot aan de dag van de gehele betaling;

7.2. veroordeelt C&A tot betaling van de proceskosten, (...),

vermeerderd met de wettelijke rente over de proceskosten vanaf de datum gelegen 14 dagen na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling;

7.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

7.4. wijst de vordering voor het overige af.

de tegenvordering

7.5. wijst de vordering af;

7.6. veroordeelt C&A tot betaling van de proceskosten, (...);

7.7. verklaart dit vonnis voor wat betreft de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.M. Kruithof (...).

Commentaar

Inleiding

1. Op het moment van schrijven van dit commentaar is reeds veel jurisprudentie verschenen omtrent de huurbetalingen gedurende de coronacrisis.³ Vaste lijn in de jurisprudentie is dat voor huurovereenkomsten de coronapandemie (althans de op basis daarvan getroffen overheidsmaatregelen) een onvoorziene omstandigheid ex art. 6:258 lid 1 BW oplevert.⁴ Nu zowel de huurder als de verhuurder niet

hebben bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis, wordt het veelal niet redelijk geacht om de gevolgen hiervan volledig op de huurder af te wettelen.⁵ Deze gevolgen dienen in beginsel gelijkelijk over partijen te worden verdeeld. In de rechtspraak wordt hiervoor vaak gebruik gemaakt van een berekening op basis waarvan een huurkorting geldt van een percentage gelijk aan de helft van het procentuele omzetverlies van een huurder.⁶

Het is aan de huurder om te stellen en zo nodig te bewijzen dat sprake is van een omzetzakende als gevolg van de in verband met de coronapandemie getroffen overheidsmaatregelen. Op dit punt ging het in de hier besproken uitspraak mis voor de huurder, C&A Nederland C.V. (hierna: 'C&A'). C&A stelde dat zij in de betreffende winkel in het tweede kwartaal van 2020 gemiddeld 50,67% minder omzet behaalde dan in 2019, maar liet na dit met stukken te onderbouwen. De door C&A in reconventie gevorderde huurkorting werd afgewezen en de door de verhuurder (in conventie) gevorderde boete werd, na matiging, toegewezen voor een bedrag van € 15.000,-.

2. Voor de (proces)praktijk is deze uitspraak van belang; voor zowel huurders als verhuurders is het goed om te weten wat van huurders wordt verlangd in het kader van de onderbouwing van hun omzetverlies. Daarnaast is het – vooral voor huurders – van belang om rekening te houden met de mogelijkheid van het verbeuren van boetes indien de huur niet (tijdig) wordt voldaan. Vooruitlopend op een akkoord met de verhuurder, dan wel een rechterlijke uitspraak over een huurverlaging gedurende de coronacrisis, zijn veel huurders tijdelijk gestopt een deel van de huurprijs te betalen. Dit is niet geheel zonder risico.⁷ In veel huurovereenkomsten – zoals de ROZ-modellen voor winkel- en overige bedrijfsruimtes – is een boetebepaling opgenomen voor het geval de huurder een uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet (tijdig) voldoet. In het hiernavolgende zal achtereenvolgens nader worden ingegaan op de eisen die mogen worden gesteld aan de door de huurder aan te leveren onderbouwing van diens financiële nadeel en de eventuele verschuldigheid van een contractuele boete.

Onderbouwing financieel nadeel

3. Hoewel het niet verschaffen van inzicht in diens financiële positie door de huurder er niet steeds toe

3. De Kantonrechter Limburg heeft in diens uitspraak d.d. 31 maart 2021 een aantal prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad (Ktr. Limburg 31 maart 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:2982). In het kort komen deze vragen erop neer of de van overheidswege opgelegde sluiting van horeca dient te worden beschouwd als een gebrek ex art. 7:204 lid 2 BW, dan wel een onvoorziene omstandigheid, die tot huurprijsvermindering kan leiden.

4. Zie onder meer Rb. Amsterdam (kort geding) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508; Rb. Amsterdam (kort geding) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494; Ktr. Amsterdam 1 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4752; Ktr. Rotterdam (kort geding) 24 december 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:13186; Ktr. Den Haag 21 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:461, *TvHB* 2021, UDH:TvHB/16664, m.nt. E.D. den Engelsman; Ktr. Amsterdam 20 april 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:1989; zie ook D.J.A. van den Berg, 'Het jaar 2020 in 20+20 corona-uitspraken', *TvHB* 2021, nr. 1, p. 4-14, UDH:TvHB/16579 en E.D. den Engelsman, 'Corona-uitspraken 2021: een update', *TvHB* 2021, nr. 3, p. 179-184, UDH:TvHB/16738.

5. Zie bijv. Ktr. Amsterdam 9 maart 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:937; Ktr. Amsterdam 15 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6951; Ktr. Amsterdam 28 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4280.

6. Zie bijv. Ktr. Rotterdam 26 maart 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:3013; Ktr. Amsterdam 23 maart 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:1302; Ktr. Amsterdam 9 maart 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:937; Ktr. Amsterdam 10 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:7108.

7. In r.o. 6.4 van de hier besproken uitspraak noemt de kantonrechter ook expliciet dat C&A er zelf voor heeft gekozen om eigenhandig de huur niet langer te betalen, hetgeen de kantonrechter niet op prijs lijkt te stellen.

leidt dat geen recht kan bestaan op een (tijdelijke) vermindering van de huurprijs,⁸ volgt uit onder meer de hier besproken uitspraak⁹ dat een huurder er goed aan doet om het financiële nadeel dat hij lijdt als gevolg van de coronacrisis, te onderbouwen met inzichtelijke, betrouwbare en consistente gegevens.¹⁰ Het Hof Amsterdam overwoog dat een volledig en voldoende concreet beeld dient te worden gegeven van de persoonlijke financiële positie van de huurder, omdat slechts op basis van een concreet totaalbeeld kan worden beoordeeld of een huurkorting of opschorting van de huur aan de orde zou kunnen zijn.¹¹ Hiervoor is inzicht nodig in het verschil in omzet na aanvang van de coronacrisis en daarvoor. Dit inzicht kan een huurder verschaffen door het overleggen van diens objectieve omzetcijfers over het jaar 2019 en 2020.¹² Het is raadzaam om deze cijfers te laten opstellen en/of goedkeuren door een accountant, omdat anders het risico bestaat dat (bij betwisting van de cijfers door de wederpartij) de juistheid ervan niet kan worden vastgesteld.¹³ Naast de omzetcijfers doet een huurder er goed aan om inzichtelijk te maken of, en in hoeverre, uitstel is verkregen bij de betaling van loonheffing, pensioenen

en belastingen en of steun is verkregen van de overheid.¹⁴ Bij een omzetzaling van 30% of meer ten opzichte van een vergelijkbare periode in het verleden, wordt in beginsel¹⁵ aangenomen dat de omzetzaling is veroorzaakt door de coronacrisis. In het geval van een lagere omzetzaling, zal een huurder moeten onderbouwen dat de omzetzaling het gevolg is van (de maatregelen in het kader van) de coronacrisis.¹⁶

Uit de hier besproken uitspraak lijkt te volgen dat een huurder niet gehouden is diens gehele boekhouding te overleggen, omdat dit concurrentiegevoelige informatie is.¹⁷ Hoewel de onderbouwing steeds deugdelijk dient te zijn, biedt dit voor een huurder enige ruimte om bijzonder gevoelige informatie achterwege te laten. De onderhavige uitspraak laat tevens zien dat het de voorkeur heeft om direct bij dagvaarding of conclusie van antwoord de benodigde gegevens aan te leveren. Doet een huurder dit niet, dan bestaat het risico dat de kantonrechter van oordeel is dat de huurder onvoldoende heeft gesteld om te worden toegelaten tot verdere bewijslevering. Dit risico bestaat óók indien wel wordt aangeboden om de betreffende gegevens aan te leveren. De rechter kan dan namelijk beslissen dat een partij niet meer in de gelegenheid wordt gesteld om nadere stukken in te dienen.¹⁸ Het hiervoor geschetste risico heeft zich in deze zaak voor C&A verwezenlijkt: het door haar gedane bewijsaanbod is door de kantonrechter gepasseerd. De uitspraak wijkt op dit punt af van een aantal eerder verschenen uitspraken, waarin de huurder wel werd toegelaten tot nadere bewijslevering van diens financiële positie.¹⁹ Ook in die uitspraken hadden de huurders hun omzetzalingen niet onderbouwd.

De praktijk leert evenwel dat het voor een huurder niet steeds eenvoudig is om het hiervoor beschreven inzicht te verschaffen. Accountants, met name in het geval van huurders met een groot aantal vestigingen, zijn niet steeds in staat om de gevraagde gegevens op korte termijn aan te leveren, dan wel goed te keuren.

-
8. Zie bijv. Ktr. Midden-Nederland 3 maart 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:837, waarin de kantonrechter overwoog dat de pijn *fifty-fifty* diende te worden verdeeld omdat zowel huurder als verhuurder geen open kaart speelden over hun financiële positie. Zie bijv. ook Ktr. Noord-Holland 27 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:783, waarin het feit dat een huurder een bedrag ontving uit hoofde van de regeling Tegemoetkoming Vaste Lasten, leidde tot de conclusie dat sprake was van een omzetzaling. Nu deze tegemoetkoming pas wordt verstrekt bij een omzetverlies van 30% of meer, was hiermee voldoende aangegeven dat er sprake was van een omzetzaling van minimaal 30%.
 9. Zie bijv. ook Hof Amsterdam 11 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1387; Ktr. Noord-Holland 16 juni 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:4553; Ktr. Gelderland 17 februari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:782; Ktr. Midden-Nederland (kort geding) 22 december 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:5605; Ktr. Limburg (kort geding) 8 december 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:9674.
 10. Ktr. Gelderland 17 februari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:782.
 11. Hof Amsterdam 31 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1387, r.o. 3.9. De huurder in deze kwestie had twee schriftelijke verklaringen van zijn accountant overgelegd, waarin stond dat de huurder in 2020 en 2021 geen salaris of dividend had ontvangen. Daarnaast liepen er meerdere persoonlijke leningen en leed de huurder verlies op een verhuurde woning. Hoewel dit alles volgens het hof een weinig rooskleurig beeld liet zien, oordeelde het hof dat de huurder diens financiële positie onvoldoende had onderbouwd. Volgens het hof bestond op basis van deze informatie geen concreet beeld van de financiële situatie van de huurder.
 12. Ktr. Amsterdam 9 maart 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:937; Ktr. Amsterdam 15 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6951; Ktr. Amsterdam 10 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:7108.
 13. Ktr. Amsterdam 18 mei 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:2478; Ktr. Gelderland 17 februari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:782; Ktr. Midden-Nederland (kort geding) 22 december 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:5605; Ktr. Midden-Nederland 3 november 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4753.

-
14. Ktr. Gelderland 17 februari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:782; Ktr. Midden-Nederland (kort geding) 3 november 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4753; Ktr. Midden-Nederland (kort geding) 22 december 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:5605; Ktr. Gelderland 17 februari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:782.
 15. Dit kan anders zijn in geval van (bijkomende) bijzondere omstandigheden, zoals verbouwingen als gevolg waarvan de omzet kan zijn gedaald. Zie bijv. Rb. Amsterdam (kort geding) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508, waarin de voorzieningenrechter overwoog dat het stilvallen van de exploitatie van een hotel in belangrijke mate werd veroorzaakt door een renovatie van dit hotel, zodat niet goed kon worden ingeschat welke omzetzaling moest worden toegeschreven aan de coronacrisis.
 16. Ktr. Amsterdam 15 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6951.
 17. Zie r.o. 6.3: "*Hoewel begrijpelijk is dat C&A niet haar gehele boekhouding over 2019 en 2020 heeft overgelegd omdat dit concurrentiegevoelige informatie is, (...)*"
 18. Vgl. HR 3 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2238.
 19. Ktr. Amsterdam 20 april 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:1989; Ktr. Amsterdam 15 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6951.

Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een nog op te stellen jaarrapportage voor de groep waarvan de huurder deel uitmaakt, dient te worden afgewacht. In dat geval is het raadzaam om de al wel beschikbare gegevens bij eerste gelegenheid te overleggen, toe te lichten waarom de huurder op dat moment nog niet over de overige gegevens beschikt en aan te bieden de door de accountant vastgestelde omzetcijfers in het geding te brengen op het moment dat de huurder hierover alsnog beschikt. Hoewel het risico om niet te worden toegelaten tot verdere bewijslevering hiermee niet volledig wordt weggenomen, vergroot dit wel de kans op een nadere gelegenheid hiertoe.²⁰

Boetebeding

4. Er zijn verschillende uitspraken gepubliceerd waarin in het licht van omstandigheden die verband houden met de coronacrisis wordt ingegaan op het al dan niet toewijzen van de contractuele boete wegens niet (tijdige) betaling. In een aantal zaken werd de door de verhuurder gevorderde boete afgewezen, omdat op het moment van dagvaarding geen huurachterstand (meer) bestond, doordat (i) de huurder alsnog de volledige huurprijs had voldaan en/of (ii) de door de huurder gevorderde huurkorting werd toegewezen.²¹ Het is de vraag of dit terecht is. In ten minste één van deze uitspraken²² was sprake van een boete bij te late betaling, (nagenoeg) gelijk aan de standaard ROZ-modelhuurovereenkomsten. Kort gezegd, komt deze boete erop neer dat steeds indien een uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet of niet tijdig is voldaan, de huurder aan de verhuurder een boete verbeurt.²³ Deze boete is dan ook reeds verschuldigd zodra een huurder de huurprijs niet tijdig voldoet.²⁴ Het later alsnog betalen van de volledige huurprijs doet hieraan niet af.²⁵ Het voorgaande wordt anders indien de rechter – achteraf – vaststelt dat de huurovereenkomst

met terugwerkende kracht zal moeten worden gewijzigd.²⁶ Indien evenwel de door de huurder ingehouden huur niet daadwerkelijk geheel onverschuldigd blijkt, is de hiervoor besproken boete in beginsel wel verbeurd. Dan kan de rechter ervoor kiezen om de boete (al dan niet tot nihil) te matigen. Van matiging van een boete ex art. 6:94 BW²⁷ kan volgens vaste rechtspraak sprake zijn indien onverkorte toepassing van het boetebeding zou leiden tot een buitensporig en daardoor onaanvaardbaar resultaat.²⁸ De Kantonrechter Rotterdam maakte niet veel voren vuil aan zijn oordeel dat de boete diende te worden gematigd tot nihil.²⁹ Hij overwoog enkel dat gete op de door de huurder gestelde omstandigheden – die met name betrekking hadden op de coronacrisis – onverkorte toepassing van het boetebeding zou leiden tot een onaanvaardbaar en buitensporig resultaat.³⁰ In twee andere kwesties oordeelde de Kantonrechter Rotterdam dat een boete van € 900,- respectievelijk € 600,-, in verhouding tot de huurachterstand van € 9.150,- respectievelijk € 1.391,50, disproportioneel was, nu de huurder door de maatregelen in verband met de coronacrisis tijdelijk niet aan haar betalingsverplichtingen kon voldoen.³¹ In de onderhavige kwestie zag de kantonrechter wel reden tot matiging, maar niet tot nihil. De kantonrechter achtte van belang dat – kort gezegd – de huur uiteindelijk volledig was voldaan, de boete ongeveer 117% van de geldende huurprijs per dag bedroeg en ongeveer 37 keer hoger was dan de wettelijke handelsrente. De kantonrechter matigde de boete daarom van € 75.000,- naar € 15.000,-. Een stuk minder dan de gevorderde boete, maar voor de meeste huurders zeker geen te verwaarlozen bedrag. De Kantonrechter te Noord-Holland sloot bij de matiging van de boete aan bij de toegewezen huurkorting: de huurder had recht op een huurkorting van

20. Zie bijv. HR 3 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2238.

21. Ktr. Noord-Holland 27 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:783; Ktr. Gelderland 13 januari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:1577.

22. Te weten Ktr. Gelderland 13 januari 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:1577.

23. Zie bijv. art. 25:3 van de algemene bepalingen ROZ 2012 voor winkelruimte: "Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete (rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd."

24. Tussen partijen bij de hier besproken kwestie gold een andersluidend boetebeding, dat 'pas' verbeurd indien C&A na sommatie gedurende acht dagen nalatig bleef in nakoming van enige op haar rustende verplichting.

25. Zie bijv. HR 27 april 2007, ECLI:NL:PHR:2007:AZ6638 (Intrahof/Bart Smit); Ktr. Noord-Holland 24 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:2226, r.o. 5.8.

26. Zie Ktr. Noord-Holland 27 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:783, r.o. 5.11: "Aangezien [gedaagde] recht heeft op bovengenoemde huurkorting van 50% maar wel 100% aan Klaver heeft betaald, had [gedaagde] op het moment van dagvaarding dus meer betaald dan waartoe hij verplicht was. Dit leidt ertoe dat de contractuele boete en buitengerechtelijke incassokosten waar het in de zaak van de vordering om gaat moeten worden afgewezen."; Ktr. Rotterdam (kort geding) 20 november 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:13025, r.o. 5.10.

27. Naast matiging van een boete op grond van art. 6:94 BW, kan deze (geheel of gedeeltelijk) buiten toepassing worden gelaten op grond van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid ex art. 6:248 lid 1 BW en wegens onvoorziene omstandigheden ex art. 6:258 BW.

28. HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638, NJ 2007/262 (Intrahof/Bart Smit). Vgl. D.H. de Witte, 'Rechterlijke matiging van contractuele boete', TvHB 2008, p. 100-105, UDH:TVHB/6925.

29. Ktr. Rotterdam 15 januari 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:330; Ktr. Rotterdam (kort geding) 24 december 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:13186 en Ktr. Rotterdam 11 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7921.

30. Ktr. Rotterdam (kort geding) 24 december 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:13186, r.o. 7.17.

31. Ktr. Rotterdam 15 januari 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:330, r.o. 4.6 en Ktr. Rotterdam 11 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7921, r.o. 5.6.

50% en de boete werd (eveneens) gematigd tot 50% van het totaal verbeurde bedrag.³²

Consequenties

5. Welke conclusies kunnen worden getrokken uit deze uitspraak? Voor de huurder geldt: een deugdelijke onderbouwing van het omzetverlies is (doorgaans) vereist voor het verkrijgen van een huurkorting als gevolg van de coronacrisis. Indien een huurder – vooruitlopend op een regeling of een uitspraak – een deel van de huurpenningen onbetaald heeft gelaten, is het aantonen van het omzetverlies tevens van belang in het kader van matiging van een (eventueel) verbeurde boete. De huurder die nalaat om zijn omzetverlies deugdelijk te onderbouwen, loopt het risico om dubbel bestraft te worden: geen recht op huurprijsvermindering én een verplichting tot betaling van een contractuele boete. Met deze kennis kan uiteraard ook een verhuurder zijn voordeel doen.

32. Ktr. Noord-Holland (kort geding) 27 oktober 2020, ECLI: NL:RBNHO:2020:8692, WR 2021/129.