



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Rechtbank Amsterdam 10 november 2022
Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Rechtbank Amsterdam 10 november 2022. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(3), 6-10. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718784>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718784>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

de Woonbond gevorderde verklaring voor recht dat de Belastingdienst onrechtmatig heeft gehandeld, is daarmee definitief afgewezen.

Het incidenteel appel van de Woonbond ter zake de in eerste aanleg gevorderde schadevergoeding is op grond van art. 81 RO verworpen. Het hof heeft in hoger beroep die (al dan niet door de Woonbond ingetrokken) vordering in 2020 al van de hand gewezen, omdat pas op 1 januari 2020 in de procedure op basis van art. 3:305a BW de mogelijkheid van het vorderen van een schadevergoeding is ingevoerd.

In mijn noot bij *JHV* 2021/11 schreef ik:

‘Met deze verklaring voor recht kunnen individuele huurders nog proberen hun schade (onrecht gerealiseerde hogere huurverhogingen in 2013, 2014 en 2015) bij de Staat te verhalen. Als de Staat niet al eerder door een huurder voor de schade als gevolg van die drie huurverhogingen aansprakelijk is gesteld en de verjaring van de schadeclaim sindsdien ook niet steeds is gestuit, valt er door verjaring van die vorderingen niets meer te claimen.’

De vraag is of er afgezien van de huurder, die via het bestuursrecht een schadevergoeding van de Staat heeft binnengesleept (zie ECLI:NL:RBDHA:2018:5386), huurders zijn die met dit arrest in de hand de Staat nog kunnen aanspreken.

Voor de ware liefhebbers van een doorwrochte conclusie over de verhouding tussen burgerlijk recht, bestuursrecht, fiscaal recht en bescherming van persoonsgegevens in de onderhavige procedure verwijst ik graag naar de conclusie van advocaat-generaal Drijber (ECLI:NL:PHR:2022:346). Vanuit huurrechtelijk oogpunt zijn de randnummers 7.1 t/m 7.32 van deze conclusie van belang. Een overzicht van wat een onzorgvuldig wetgevingsproces kan worden genoemd en wat dat aan daarover gevoerde procedures heeft opgeleverd, is te vinden in de randnummers 6.1 t/m 6.45, wat mij betreft voortaan verplichte kost voor wetgevingsjuristen.

Zie: F.J. Ringnald en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 978 901240 7410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 13.4.2.

mr. Theo Gardenbroek
Gardenbroek Legal, tevens lid van de redactie JHV

8

Huurovereenkomst wegens corona ontbonden

Rechtbank Amsterdam
10 november 2022, 9466188 CV EXPL
21-14095, ECLI:NL:RBAMS:2022:8376
(mr. A.W.J. Ros)
Noot mr. Elout Korevaar

Onvoorziene omstandigheden. Corona. Ontbinding.

[BW art. 6:258]

Een verhuurder verhuurt een appartement, bestemd voor kamerverhuur aan sekswerkers. De huurder onderverhuurt in het appartement drie kamers voor zelfstandig werkende sekswerkers. Ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus neemt de overheid maatregelen, waaronder het verbod tot het exploiteren van inrichtingen waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met of voor een derde tegen betaling. Huurder heeft een huurachterstand laten ontstaan vanwege de overheidsmaatregelen. De verhuurder vordert ontbinding vanwege een huurachterstand van ruim tien maanden. De huurder vordert, met terugwerkende kracht tot 15 maart 2020, in reconventie ontbinding van de huurovereenkomst vanwege onvoorziene omstandigheden. De kantonrechter wijst ontbinding toe per datum vonnis, en verleent aan huurder een huurkorting van 75% vanaf 15 maart 2020.

de rechtspersoon naar buitenlands recht Caletto Foundation

gevestigd te Balzers, Liechtenstein, woonplaats kiezende te Amsterdam
eiseres in conventie
verweerster in reconventie
gemachtigde: mr. H.M. Punt
tegen
[gedaagde] h.o.d.n. [handelsnaam]
wonende te [woonplaats]
gedaagde in conventie
eiser in reconventie

gemachtigde: mr. Th. Gardenbroek.
Partijen worden hierna ook Caletto en [gedaagde] genoemd.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 17 september 2021, met producties;
- rolbeslissing van 5 november 2021;
- conclusie van antwoord/eis, met producties;
- instructievonnissen van 10 december 2021;
- dagbepaling mondelinge behandeling;
- akte wijziging van eis in reconventie, met producties;
- conclusie van antwoord in reconventie.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2022. [gedaagde] heeft op voorhand nog twee producties ingediend. De gemachtigde van Caletto heeft per e-mail van 3 oktober 2022 bericht dat hij niet zal verschijnen wegens financiële problemen aan de zijde van Caletto. Namens Caletto is ter zitting niemand verschenen. [gedaagde] is verschenen met zijn gemachtigde, die zijn standpunt en de stand van zaken heeft toegelicht. Daarna is vonnis gevraagd.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

In conventie en in reconventie

1. Als gesteld en erkend of niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:
 - 1.1. Caletto is eigenares van het appartement op de begane grond van het pand op het adres [adres].
 - 1.2. Dit appartement is met ingang van 1 juli 2011 verhuurd aan [gedaagde] met als bestemming kamerverhuur.
 - 1.3. [gedaagde] verhuurt in het gehuurde drie kamers aan zelfstandig werkende prostituees. Hij exploiteert het prostitutiebedrijf in de vorm van een eenmanszaak en heeft daarvoor een vergunning tot 1 september 2024.
 - 1.4. De huur bedraagt laatstelijk € 5.919,- per maand.
 - 1.5. Vanaf maart 2020 heeft [gedaagde] ondanks sommaties een aantal maanden geen huur betaald.
 - 1.6. Per e-mail van 23 december 2020 heeft [gedaagde] aan Caletto laten weten dat hij vanwege de van overheidswege ingevoerde coronamaatregelen (lockdown) geen inkomen heeft en daarom niet aan zijn betalingsverplichting kan voldoen.

gelen (lockdown) geen inkomen heeft en daarom niet aan zijn betalingsverplichting kan voldoen.

1.7. Bij brief van 14 januari 2021 heeft [gedaagde] Caletto om uitstel van betaling gevraagd en om een huurkorting voor de duur van de maatregelen op grond van onvoorziene omstandigheden.

1.8. Bij brief van 3 februari 2021 heeft Caletto [gedaagde] gemaand tot betaling van € 35.514,- aan achterstallige huur en aangedrongen op tijdige betaling van toekomstige huur.

1.9. Bij brief van haar gemachtigde van 16 maart 2021 heeft Caletto [gedaagde] laten weten dat zij niet instemt met huuropschorting of huurkorting en hem gesommeerd tot betaling van € 41.433,- aan openstaande huur.

Vorderingen en verweren

2. Caletto vordert de ontbinding van de huurovereenkomst op grond van ernstig tekortschieten van [gedaagde] in de betaling van de huur. Ten tijde van de dagvaarding stonden 10 maanden huur open. Verder vordert Caletto de ontruiming van het gehuurde en betaling van € 59.190,- aan openstaande huur, te vermeerderen met wettelijke rente, incassokosten en boete op grond van de toepasselijke algemene bepalingen, alles met veroordeling van [gedaagde] in de kosten van het geding.

3. [gedaagde] erkent de huurachterstand. De niet betaalde maanden corresponderen vrijwel volledig met de maanden waarin het raamprostitutiebedrijf op last van de overheid gesloten is geweest, waardoor [gedaagde] geen of nauwelijks omzet heeft behaald. Het gehuurde is gesloten geweest van 15 maart 2020 tot 1 juli 2020 (1e lockdown), van 4 november 2020 tot 20 november 2020 (2e lockdown) en van 15 december 2020 tot 19 mei 2021 (3e lockdown). Vanaf 9 november 2021 is sprake geweest van een lockdown van 18.00 tot 6.00 uur en van 13 november 2021 tot 4 december 2021 eveneens van een gedeeltelijke lockdown. Deze (gedeeltelijke) sluiting is aan te merken als een onvoorziene omstandigheid, die meebrengt dat Caletto geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst kan verlangen en in redelijkheid geen beroep kan doen op boeteclausules. Subsidiar verzoekt [gedaagde] deze te matigen tot nihil.

4. [gedaagde] stelt dat hij groot belang heeft bij ontbinding van de huurovereenkomst. In reconventie vordert hij, na wijziging van eis, te verklaren voor recht dat de overheidsmaatregelen in

verband met de coronapandemie, die ertoe hebben geleid dat [gedaagde] de door hem gehuurde bedrijfsruimte aan de [adres] sinds 15 maart 2020 niet of slechts in geringe mate kan en/of heeft kunnen exploiteren, ten aanzien van zijn huurovereenkomst met Caletto een onvoorziene omstandigheid vormt als bedoeld in artikel 6:258 BW. Verder vordert [gedaagde] de ontbinding van de huurovereenkomst met ingang van 15 maart 2020 en te bepalen dat hetgeen hij daarna aan huurpenningen heeft voldaan strekt tot vergoeding van het gebruik van het gehuurde tot de ontruiming. Subsidiair vordert [gedaagde] de huurovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden per 15 maart 2020, althans te wijzigen in die zin dat de maandelijkse huurprijs wordt verminderd tot 25%, te weten tot € 1.479,75 per maand, de huurovereenkomst per 31 december 2021 volledig te ontbinden en Caletto te veroordelen tot terugbetaling van hetgeen teveel en daarmee onverschuldigd is betaald. Indien geen ontbinding van de huurovereenkomst plaatsvindt, vordert [gedaagde] voorwaardelijk medewerking aan indeplaatsstelling aan een derde als huurder na overdracht van zijn onderneming, alles met veroordeling van Caletto in de kosten van het geding.

5. Caletto verzet zich tegen ontbinding van de overeenkomst met terugwerkende kracht. Zeker sinds 1 februari 2022 genereert [gedaagde] volgens haar weer een aanzienlijke omzet. Geen van beide partijen heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis, zodat het niet redelijk is om de gevolgen daarvan in volle omvang op Caletto als verhuurder af te wentelen. Het nadeel dient gelijkelijk over beide partijen te worden verdeeld.

6. Ter zitting heeft [gedaagde] in dit verband nog aangevoerd dat hij ook na afloop van de verplichte sluitingen slechts weinig omzet heeft behaald en ook nu nog genereert, omdat zijn voormalige huurders naar elders zijn vertrokken en slechts één huurder voor een paar uur per dag is gebleven.

Beoordeling

7. De kantonrechter stelt voorop dat ook voor het prostitutiebedrijf geldt dat geheel of gedeeltelijke sluiting van overheidswege vanwege de coronapandemie moet worden aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid op grond waarvan Caletto in redelijkheid geen aanspraak kan maken op doorbetaling van de volledige huur, laat staan

contractuele boetes. Ook de gevorderde incassokosten en rente zijn daarom niet toewijsbaar.

8. Aangezien beide partijen de ontbinding van de huurovereenkomst verlangen, zij het op verschillende gronden, zal deze worden uitgesproken. Nu [gedaagde] de exploitatie niet heeft gestaakt, maar na de lockdowns heeft hervat en voortgezet, gaat ontbinding met terugwerkende kracht naar het oordeel van de kantonrechter in dit geval te ver. De ontbinding geldt derhalve per heden.

9. Dat betekent dat partijen nog moeten afrekenen voor de periodes waarin sprake is geweest van lockdowns en de periode daarna tot heden. De door [gedaagde] overgelegde accountantsrapporten, die een aanzienlijke daling van omzet en resultaat laten zien van positief in 2018 en 2019 naar negatief in 2020 en 2021, zijn door Caletto onweersproken gelaten, zodat van de juistheid daarvan wordt uitgegaan. Tegen die achtergrond acht de kantonrechter de subsidiair door [gedaagde] gevorderde wijziging van de overeenkomst met ingang van 15 maart 2020, te weten vermindering van de huurprijs vanaf die datum naar (gemiddeld) € 1.479,75 per maand toewijsbaar. Caletto heeft onvoldoende weersproken dat [gedaagde] vanwege het na-ijleffect van de lockdowns ook na afloop daarvan veel minder omzet heeft behaald dan voordien, zodat de huurverlaging voor de hele periode vanaf 15 maart 2020 tot heden zal gelden. Het bedrag van € 1.479,75 per maand dient door [gedaagde] te worden voldaan tot aan de ontruiming (onder verrekening met hetgeen hij voor deze periode mogelijk reeds heeft voldaan).

10. De slotsom is dat de vorderingen in conventie worden afgewezen en dat de vordering in reconventie wordt toegewezen als na te melden. Aan het in reconventie voorwaardelijk gevorderde komt de kantonrechter niet toe.

11. Caletto wordt als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

In conventie

- wijst de vorderingen af;

In reconventie

- verklaart voor recht dat de overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie ten aanzien van de huurovereenkomst tussen partijen

een onvoorziene omstandigheid vormen in de zin van artikel 6:258 BW;

- ontbindt de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het gehuurde aan de [adres] per heden;

- wijzigt de huurovereenkomst tussen partijen met ingang van 25 maart 2020 aldus dat de maandelijks verschuldigde huur/gebruiksvergoeding tot de ontruiming € 1.479,75 per maand bedraagt;

- wijst het meer of anders gevorderde (behoudens de hierna vermelde kostenveroordeling en uitvoerbaarverklaring) af;

In conventie en in reconventie

- veroordeelt Caletto in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [gedaagde] begroot op € 1.496,- aan salaris gemachtigde en € 62,- aan nakosten, alles inclusief eventueel verschuldigde btw;

- verklaart dit vonnis behoudens de verklaring voor recht uitvoerbaar bij voorraad.

NOOT

Het vonnis is om meerdere redenen opmerkelijk. In de eerste plaats wordt ontbinding vanwege onvoorziene omstandigheden toegewezen. In de tweede plaats wordt een huurkorting verleend die meer is dan 50% van het nadeel. Ten derde legt het vonnis een verband tussen de lagere omzet en de huurkorting, in plaats van tussen de overheidsmaatregelen en de omzet.

Krachtens art. 6:258 BW kan de rechter een overeenkomst wijzigen of geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden. Aan de wijziging of ontbinding kan terugwerkende kracht worden verleend. Huurder bepleit tevergeefs ontbinding met terugwerken de kracht tot de eerste overheidsmaatregelen (15 maart 2020). Het oordeel dat ontbinding in dat geval te ver gaat is in lijn met de opvatting in de literatuur. Zo stelt P.S. Bakker, *GS Verbintenisrecht*, art. 6:258 BW, aant. 13.1.3, dat ontbinding van een reeds geheel uitgevoerde overeenkomst zelden in overeenstemming met redelijkheid en billijkheid zal zijn. Dat een overeenkomst überhaupt vanwege onvoorziene omstandigheden geheel wordt ontbonden is mijns inziens een zeldzaamheid. De opsomming in de Groene Kluwer (*GS Verbintenisrecht*, art. 6:258 BW, aant. 10.2) komt niet verder dan ont-

binding in die gevallen waarin nakoming van de overeenkomst zinloos is, bijvoorbeeld als gevolg van overheidsmaatregelen of een gewijzigde feitelijke situatie. Een belangrijke reden dat deze huurder nadeel lijdt was het vertrek van zijn 'vaste' onderhuurders en het wegblijven daarvan en van hun klanten na opheffing van de maatregelen. Dit lijkt mij een ondernemersrisico, dat geen ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt (zie voor een vergelijkbaar oordeel ECLI:NL:RBAMS:2022:5079, r.o. 5.7).

Dat de overeenkomst gedurende de perioden dat beperkingen golden wijzigingen ondergaat is niet verrassend. Ook een ramenverhuurder, nota bene een dienstverlener die bedrijfsruimte ex 7:230a BW huurt, kan het gehuurde niet of slechts in geringe mate exploiteren doordat geen of veel minder publiek in/langs het gehuurde komt. In navolging van J.H. Nieuwenhuis, 'Ver-nietigen, ontbinden of aanpassen (II, slot): Wat is het lot van teleurstellende overeenkomsten?', p. 41 en R.J. Tjittes & J. Tetelepta, 'De COVID-19-crisis en de "share the pain"-benadering bij onvoorziene omstandigheden', *TOP 2020/232*, oordeelt de Hoge Raad dat de verstoring van de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties in beginsel het beste wordt ondervangen door dit nadeel gelijk te verdelen over de verhuurder en de huurder (*JHV 2022/2*). Waarom in dit geval 75% van het nadeel aan de verhuurder wordt toegerekend blijft onduidelijk. Het is niet in lijn met de vastelastenregel van de Hoge Raad en mijns inziens evenmin redelijk, zeker als huurder TVL ontvangt. De overweging laat zich wellicht verklaren door het partijdebat of het ontbreken van een betwisting, maar het oordeel blijft opmerkelijk.

Eveneens opmerkelijk is dat de kantonrechter ná het einde van de overheidsmaatregelen, per februari 2022, een na-ijleffect aanwezig acht tot en met november 2022, waarin de omzet achterblijft ten opzicht van de referentieperiode. Dit effect kán aanwezig zijn, maar net zo goed kan een inhaaleffect ontstaan. Advocaat-generaal Wissink wees in sub 5.20 van zijn conclusie op (ECLI:NL:PHR:2021:902) op de inhaalomzet die beter buiten beschouwing kan blijven. Hij adviseert mijns inziens terecht om die omzet buiten beschouwing te laten.

Het vonnis roept vele vragen op. De onderbouwing van de diverse beslissingen is matig. De uitspraak is niet in lijn met de vastelastenmetho-

de, terwijl pleitbaar is dat enig omzetverlies geleden ná 25 februari 2022 tot het ondernemersrisico moet worden gerekend.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

9

Verhuurder aansprakelijk voor waterschade aan opgeslagen inboedel

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
28 december 2022, 9988931_E28122022,
ECLI:NL:RBZWB:2022:8118
(mr. Dijkman)
Noot mr. Wouter de Vries

Schade. Aansprakelijkheid. Hulppersoon. Exoneratie.

[BW art. 6:74, 6:76, 7:208]

Een verhuisbedrijf huurt bedrijfsruimte voor de opslag van goederen van zijn klanten. In het gehuurde is een koppeling van de waterleiding losgeschoten, waardoor water uit de leiding is gestroomd met waterschade aan opgeslagen goederen tot gevolg. Een klant van het verhuisbedrijf van wie goederen door de lekkage zijn beschadigd, stelt het verhuisbedrijf op grond van art. 8:1173 lid 1 BW met succes aansprakelijk voor haar schade van circa € 6.600 (zie voor deze hoofdzaak ECLI:NL:RBZWB:2022:8117).

Het verhuisbedrijf roept zijn verhuurder in vrijwaring op. Uit onderzoeken blijkt namelijk dat de beheerder van verhuurder de kunststofkoppeling met een waterpomptang heeft aangedraaid, na melding van een kleine lekkage die zich vijf maanden eerder heeft voorgedaan. Door een waterpomptang te gebruiken is de koppeling beschadigd geraakt, en na verloop van tijd is de koppeling losgeschoten met uitstroom van water tot gevolg. De kantonrechter oordeelt dat de beheerder – als hulppersoon van verhuurder – een ondeugdelijke reparatie heeft uitgevoerd. Deze ondeugdelijke reparatie wordt aan verhuurder toegerekend. Verhuurder is toerekenbaar ernstig tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen als ver-

huurder, aldus de kantonrechter. Het beroep van verhuurder op het exoneratiebeding in de algemene voorwaarden gaat daarom niet op. Verhuurder dient al datgene te betalen waartoe huurder in de hoofdzaak wordt veroordeeld.

1 *de vennootschap onder firma [eiser sub 1],* gevestigd en kantoorhoudende te [vestigingsplaats],
2. *[eiser sub 2],* wonende te [woonplaats 1],
3. *[eiser sub 3],* wonende te [woonplaats 2],
eisers in de vrijwaringsprocedure,
gemachtigde: mr. M.A. Oosterveen,
tegen
[gedaagde],
wonende te [woonplaats 3],
gedaagde in de vrijwaringsprocedure,
gemachtigde: mr. J.P. Scheltes.

1. Het verloop van het geding

De procesgang blijkt uit de volgende stukken:

- a. de dagvaarding van 4 juli 2022, met producties;
 - b. de conclusie van antwoord in vrijwaring;
 - c. de mondelinge behandeling van 29 november 2022, ter gelegenheid waarvan gelijktijdig de hoofdzaak tussen mevrouw [naam 2] en eisers in de vrijwaring is behandeld met zaak- en rolnummer 9817185 CV EXPL 22-1202.
- Tot slot van de mondelinge behandeling is vonnis bepaald.

2. Het geschil

2.1 Eisers in de vrijwaring (verder te noemen: [eisers]) vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, gedaagde in de vrijwaring (verder te noemen: [gedaagde]), zo mogelijk gelijktijdig met het te wijzen vonnis in de hoofdzaak, te veroordelen om aan [eisers] al datgene te betalen waartoe [eisers] in de hoofdzaak jegens eiseres in de hoofdzaak (verder te noemen: [naam 2]) worden veroordeeld, met inbegrip van de kosten veroordeling, met veroordeling van [gedaagde] in de kosten van de vrijwaringsprocedure.

2.2 [gedaagde] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van [eisers] in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met wettelijke rente.

3. De beoordeling

3.1 Tussen partijen staat het volgende vast.