



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Rechtbank Noord-Holland 22 augustus 2022
Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Rechtbank Noord-Holland 22 augustus 2022. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(1), 15-21. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718780>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718780>

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

3

Wegens corona vormt executie van vonnis misbruik van recht

Rechtbank Noord-Holland zp Haarlem
22 augustus 2022, C/15/330870 / KG ZA
22-412, ECLI:NL:RBNHO:2022:7635
(mr. A.H. Schotman)

Noot mr. Elout Korevaar

Wanbetaling. Executiegeschil. Corona.

[Rv art. 438; BW art. 6:258]

Sogno Fashion huurt een kledingwinkel in een winkelcentrum dat gerenoveerd wordt. Hierdoor staat 65% van de winkelruimten leeg. Bij vonnis van 27 februari 2019 wordt de huurovereenkomst ontbonden. Nadat Wereldhave het vonnis op 24 juni 2020 heeft laten betekenen, sluiten partijen in juli 2020 een allonge. Daarin komen zij overeen dat huurder de huurachterstand ineens voldoet. Indien huurder opnieuw tekortschiet binnen twaalf maanden na ondertekening van de allonge, kan verhuurder het vonnis alsnog ten uitvoer leggen. Huurder schort over de maanden januari tot en met mei 2021 50% van de huur op vanwege betalingsonmacht als gevolg van de overheidsmaatregelen wegens corona. In april 2021 start huurder een bodemprocedure waarin hij stelt dat verhuurder tekort is geschoten in de toezegging om over verlaging van de huurprijs in gesprek te gaan. Voorts vordert huurder dat verhuurder een redelijk renovatievoorstel doet en dat de (nadere) huurprijs wordt verminderd volgens de vastelastenmethode. Bij vonnis van 3 augustus 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:12129) wijst de kantonrechter de vorderingen af omdat het gebruik van het (eerdere) ontruimingsvonnis niet onaanvaardbaar is. Na betekening van dat vonnis vordert huurder schorsing van de tenuitvoerlegging totdat in een nieuwe procedure een verklaring voor recht wordt verstrekt dat verhuurder het vonnis van 2019 ten uitvoer mag leggen. De voorzieningenrechter wijst de vorderingen toe omdat verhuurder misbruik maakt van zijn bevoegdheid tot tenuitvoerlegging.

[eiser], h.o.d.n. Sogno Fashion, wonende te [plaats], eiser in conventie, verweerster in reconventie, advocaat mr. R.R.F. van der Mark te Amsterdam, tegen de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid WERELDHAVE NEDERLAND B.V., gevestigd te Schiphol, gedaagde in conventie, eiseres in reconventie, advocaat mr. J.A. le Clercq te Amsterdam. Partijen zullen hierna [eiser] en Wereldhave genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties 1 t/m 7
- de akte overlegging producties tevens houdende voorwaardelijke eis in reconventie met producties 1 t/m 14 van de zijde van Wereldhave
- de aanvullende productie 15 van de zijde van Wereldhave
- de mondelinge behandeling van 15 augustus 2022 waarvan de griffier aantekeningen heeft bijgehouden
- de pleitnotities van mr. M.J. Koning namens [eiser]
- de grondslagen voor de in reconventie gevorderde ontruiming van de zijde van [eiser]
- de pleitnota van mr. le Clercq namens Wereldhave

1.2. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling zijn verschenen:

- [eiser], bijgestaan door mr. Koning voornoemd (kantoorgenoot van mr. Van der Mark),
- namens Wereldhave: [betrokkene 1] (bedrijfsjurist), bijgestaan door mr. Le Clercq voornoemd.

Tevens waren aanwezig:

- [betrokkene 2] (echtgenoot van [eiser])
 - [betrokkene 3]
 - Mr. A.A.L. Oving (kantoorgenoot mr. le Clercq)
- 1.3. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De zaak in het kort

2.1. Het betreft een executiegeschil. [eiser] is op grond van het vonnis van de kantonrechter van 27 februari 2019 gehouden de gehuurde bedrijfsruimte binnen veertien dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en ontruimd te houden.

Bij vonnis van 3 augustus 2022 heeft de kantonrechter overwogen dat sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de bepalingen uit de huurovereenkomst en een daarop gebaseerde allonge en dat niet valt in te zien waarom de executie van het vonnis van 27 februari 2019 naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Volgens [eiser] berust dit oordeel op zowel juridische als feitelijke misslagen. Daarom wordt om schorsing van de tenuitvoerlegging van het vonnis van 27 februari 2019 verzocht.

De voorzieningenrechter oordeelt dat onverkorte tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis, gelet op de omstandigheden na dat vonnis, misbruik van bevoegdheid oplevert. De executie van het ontruimingsvonnis wordt daarom geschorst tot 1 juli 2023.

3. Feiten

3.1. [eiser] en haar echtgenoot exploiteren de damesmodezaak SOGNO Fashion. Zij hebben daartoe een bedrijfsruimte in winkelcentrum '4 Meren' in [plaats] gehuurd van Wereldhave.

3.2. Partijen hebben een huurovereenkomst gesloten met ingangsdatum 29 maart 2005 voor de duur van vijf jaar. De huurovereenkomst is vervolgens twee keer verlengd met vijf jaar tot respectievelijk 28 maart 2015 en 28 maart 2020. De huurovereenkomst liep daarna door voor onbepaalde tijd. Partijen hebben in aanvulling op de huurovereenkomst afspraken vastgelegd in allonge I (d.d. 17 september 2015) en allonge II (d.d. 13 maart 2018).

3.3. Tussen partijen zijn diverse geschillen ontstaan over onder meer huurverlaging, huurachterstanden en renovatie van het winkelcentrum. Deze geschillen hebben geleid tot twee gerechtelijke procedures.

3.4. Bij vonnis van 27 februari 2019 heeft de kantonrechter van deze rechtbank – voor zover van belang – de huurovereenkomst ontbonden vanwege structurele wanbetaling en de hoogte van de huurachterstand, en [eiser] veroordeeld de bedrijfsruimte binnen veertien dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en ontruimd te houden (hierna: het ontruimingsvonnis).

3.5. Op 24 juni 2020 heeft Wereldhave het ontruimingsvonnis laten betekenen en de ontruiming aangezegd tegen 15 juli 2020.

3.6. Op 14 juli 2020, respectievelijk 15 juli 2020, hebben partijen allonge III bij de huurovereen-

komst ondertekend. In allonge III staat, voor zover van belang:

'(...)

ZIJN HET VOLGENDE OVEREEN GEKOMEN:
Artikel 1 - Betalingsachterstanden

1.1 Huurder schiet sinds december 2017 tekort in de nakoming van haar doorlopende verplichtingen uit de Huurovereenkomst door forse betalingsachterstanden te laten ontstaan. Verhuurder heeft Huurder om deze reden in rechte betrokken. Per vonnis d.d. 27 februari 2019 is de Huurovereenkomst ontbonden en is Huurder veroordeeld het Gehuurde te ontruimen en aan Verhuurder de betalingsachterstand, de gevorderde schade, de contractuele boetes, de buitengerechtelijke incassokosten en de proceskostenveroordeling te voldoen (hierna; het "Vonnis"), bijlage 2.

1.2 Partijen zijn een betalingsregeling overeengekomen teneinde de tenuitvoerlegging van het Vonnis te voorkomen. Huurder is deze betalingsregeling en de regelingen die daarop volgden herhaaldelijk niet nagekomen en heeft na het Vonnis wederom betalingsachterstanden te laten ontstaan. Huurder heeft ten tijde van ondertekening van deze Allonge een totale vordering ter grootte van € 94.868,32, zijnde de huurachterstand tot en met juli 2020 vermeerderd met boeterente, incasso- proces- en executiekosten, hierna: de "Totaalsom".

1.3 Verhuurder heeft op 24 juni 2020 het Vonnis opnieuw laten betekenen en de ontruiming van het Gehuurde aangezegd tegen 15 juli 2020.

Partijen zijn overeengekomen dat Huurder de Totaalsom voldoet teneinde de aangezegde ontruiming te voorkomen. Voldoening geschiedt door betaling ineens van het volledige bedrag van de Totaalsom ad € 94.868,32 op de derdengeldenrekening van de gemachtigde van Verhuurder, te weten [...], uiterlijk vóór of op 14 juli 2020, 14 00 uur. Indien en voor zover Huurder de totale vordering niet volledig en/of tijdig voldoet zal Verhuurder alsnog overgaan tot de ontruiming van het Gehuurde tegen de aangezegde datum van 15 juli 2020 dan wel een andere datum.

1.4 Partijen komen overeen dat Verhuurder met inachtneming van een termijn van 12 kalendermaanden na datum ondertekening van deze Allonge alsnog het Vonnis ten uitvoer kan leggen en de ontruiming opnieuw kan aanzeggen indien en zodra Huurder tekortschiet in de correcte, tijdige en/of volledige nakoming van de Huurovereenkomst waaronder begrepen maar niet beperkt tot

het laten ontstaan van een of meerdere (huur)betalingsachterstanden. Huurder zal in dat geval - na aanzegging van de ontruiming door Verhuurder - het Gehuurde zelf op de door Verhuurder aangegeven datum en conform hetgeen bepaald in de Huurovereenkomst casco, leeg en ontruimd aan Verhuurder opleveren. Deze voorwaarde is voor Verhuurder een essentiële voorwaarde om deze Allonge aan te gaan.

3.7. Het ontruimingsvonnis is na betaling van de huurachterstand door [eiser] niet ten uitvoer gelegd.

3.8. In april 2021 heeft [eiser] een bodemprocedure bij de kantonrechter gestart, waarin zij - kort gezegd - heeft gevorderd: een verklaring voor recht dat Wereldhave te kort is geschoten in de nakoming van haar toezegging om over een verlaging van de huurprijs in gesprek te gaan, de huurprijs vast te stellen op € 3.500,- exclusief btw, Wereldhave te veroordelen tot betaling van schadevergoeding van € 19.534,90, de huurprijs te verminderen volgens de vaste lastenmethode en aan [eiser] een redelijk renovatievoorstel te doen op straffe van een dwangsom. Wereldhave heeft op haar beurt - kort gezegd - gevorderd [eiser] te veroordelen tot nakoming van de achterstallige huurbetalingen en, indien in conventie wordt geoordeeld dat Wereldhave geen ontruimingsbevoegdheid toekomt op basis van het ontruimingsvonnis, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

3.9. Wereldhave heeft zowel bij conclusie van antwoord in de bodemprocedure bij de kantonrechter als bij brief van 7 juli 2022 de ontruiming aangezegd op basis van het ontruimingsvonnis. In afwachting van de uitkomst van de lopende bodemprocedure is de ontruiming niet doorgezet.

3.10. Bij vonnis van 3 augustus 2022 heeft de kantonrechter de vorderingen van [eiser] afgewezen. De vordering van Wereldhave tot betaling van achterstallige huur is toegewezen. De kantonrechter kwam aan de tegenvordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming niet toe, omdat hij van oordeel was dat gebruik van het ontruimingsvonnis rechtens niet onaanvaardbaar was.

3.11. Wereldhave heeft daarna opnieuw per brief aan [eiser] de executie van het ontruimingsvonnis aangezegd, ditmaal tegen 17 augustus 2022. Ontruiming staat nu gepland voor eind augustus.

4. *Het geschil in conventie*

4.1. [eiser] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, al dan niet onder zekerheidsstelling door [eiser], de executie te schorsen van het vonnis van de kantonrechter van 27 februari 2019 in de zaak met zaaknummer 7242387 CV EXPL 18-8482 alsmede de voorgenomen ontruiming te verbieden, totdat in een eventuele nieuwe procedure door Wereldhave een verklaring voor recht wordt verkregen dat dat vonnis alsnog ten uitvoer gelegd zou mogen worden, zulks met veroordeling van Wereldhave in de kosten van dit geding.

4.2. [eiser] legt aan haar vordering onder meer ten grondslag dat in de laatste procedure bij de kantonrechter geen sprake is geweest van een executiegeschil in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Nu de huurovereenkomst na betaling van de huurachterstand was herleefd en er een compleet nieuwe situatie was ontstaan door de coronapandemie realiseerde ook Wereldhave zich dat deze opnieuw beoordeeld moest worden. De kantonrechter is hieraan volledig voorbij gegaan en heeft verzuimd te toetsen aan de criteria die de Hoge Raad voorschrijft. Ontruiming moet worden voorkomen op grond van klaarblijkelijke juridische en feitelijke misslagen, althans op grond van misbruik van bevoegdheid door Wereldhave.

4.3. Wereldhave voert verweer.

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

5. *Het geschil in reconventie*

5.1. Wereldhave vordert bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad en op de minuut en op alle dagen en uren:

indien de rechtbank oordeelt dat Wereldhave geen ontruimingsbevoegdheid toekomt van het gehele gehuurde gelegen aan de [adres] te [plaats], inclusief de heer [betrokkene 4] met medeneming van al het zijne en de zijnen op basis van het vonnis van 27 februari 2019,

I. [eiser] h.o.d.n. Sogno Damesmode bij wijze van nakoming van artikel 1.4 van allonge III te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde gelegen aan de [adres] te [plaats] op een termijn van zeven dagen na het in deze te wijzen vonnis, met medeneming van al het hare en de haren, waaronder in ieder geval begrepen de heer [betrokkene 4] en Sogno Fashion B.V., en leeg en ontruimd aan eiseres in reconventie op te leveren; dan wel

II. de heer [betrokkene 4] en [eiser] h.o.d.n. Sogno Damesmode vooruitlopend op ontbinding van de huurovereenkomst te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde aan de [adres] te [plaats] op een termijn van zeven dagen na het in deze te wijzen vonnis, met medeneming van al het hare en de haren, waaronder in ieder geval begrepen Sogno Fashion B.V., en leeg en ontruimd aan eisers in reconventie op te leveren,

III. de heer [betrokkene 4] en [eiser] h.o.d.n. Sogno Damesmode te veroordelen in de proceskosten en nakosten, vermeerderd met rente vanaf veertien dagen na het in deze te wijzen vonnis.

5.2. Wereldhave legt aan haar vorderingen ten grondslag dat [eiser] zich enerzijds bij allonge III zelfstandig contractueel verplicht heeft het gehuurde casco, leeg en ontruimd aan Wereldhave op te leveren. Wereldhave vordert nakoming van die verplichting. Anderzijds is sprake van herhaaldelijk, toerekenbaar en ernstig tekortschieten van zowel de heer [betrokkene 2] als mevrouw [eiser]. Die tekortkomingen bestaan onder meer uit het laten ontstaan van betalingsachterstanden en het gehuurde zonder toestemming/medeweten van Wereldhave in gebruik geven aan een derde, althans het inbrengen van een eenmanszaak in een besloten vennootschap. Deze tekortkomingen rechtvaardigen de ontruiming.

5.3. [eiser] voert verweer.

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

6. De beoordeling in conventie

6.1. In dit executiegeschil ligt de vraag voor of het Wereldhave moet worden verboden tot tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis over te gaan.

6.2. Als uitgangspunt geldt dat een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde veroordeling ten uitvoer moet kunnen worden gelegd. Gelet op het arrest Ritzen/Hoekstra (NJ 1984, 145) van de Hoge Raad van 22 april 1983 kan de voorzieningenrechter de tenuitvoerlegging van een vonnis in een executiegeschil slechts schorsen, indien hij van oordeel is dat de executant – mede gelet op de belangen aan de zijde van de geëxecuteerde die door de executie zullen worden geschaad – geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij gebruikmaking van zijn bevoegdheid tot tenuitvoerlegging over te gaan. Dat zal het geval kunnen zijn indien het te executeren vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust of indien de tenuitvoerlegging op grond van na dit

vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten klaarblijkelijk aan de zijde van de geëxecuteerde een noodtoestand zal doen ontstaan, waardoor een onverwijde tenuitvoerlegging niet kan worden aanvaard.

6.3. De Hoge Raad heeft bij arrest van 20 december 2019 (ECLI:NL:HR:2019:2026) bepaald dat het hiervoor genoemde toetsingskader ook geldt in kort geding in gevallen waarin geen rechtsmiddel meer openstaat. In dat geval is de veroordeling waarvan de tenuitvoerlegging ter discussie staat definitief. Er bestaat slechts grond voor schorsing ingeval van - kort gezegd - misbruik van bevoegdheid in de zin van artikel 3:13 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). De Hoge Raad heeft verder overwogen dat er geen aanleiding bestaat de bedoelde schorsingsgrond tot de in het arrest van 22 april 1983 genoemde gevallen te beperken. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarin in verband met de na de uitspraak voorgevallen of aan het licht gekomen feiten sprake is van misbruik van bevoegdheid overeenkomstig de in artikel 3:13 BW genoemde maatstaf. Een bevoegdheid kan onder meer worden misbruikt door haar uit te oefenen met geen ander doel dan de ander te schaden of met een ander doel dan waarvoor zij is verleend of in geval men, in aanmerking nemende de onevenredigheid tussen het belang bij de uitoefening en het belang dat daardoor wordt geschaad, naar redelijkheid niet tot die uitoefening had kunnen komen. Nieuwe feiten kunnen in die context ook gewicht in de schaal leggen.

6.4. De voorzieningenrechter stelt voorop dat deze zaak bijzonder te noemen is gelet op de omstandigheden die zich na het ontruimingsvonnis hebben voorgedaan. Zo hebben partijen tijdens de coronapandemie allonge III gesloten, waarin zij – kort gezegd – zijn overeengekomen dat [eiser] de totaalsom aan huurachterstand zal voldoen om ontruiming van het gehuurde te voorkomen. Verder hebben partijen afgesproken dat verhuurder het ontruimingsvonnis binnen een termijn van twaalf kalendermaanden na de datum van ondertekening van allonge III alsnog ten uitvoer kan leggen zodra de huurder tekortschiet in de correcte, tijdige en/of volledige nakoming van de huurovereenkomst, waaronder begrepen het laten ontstaan van huurachterstanden. Vervolgens heeft [eiser] eenzijdig betaling van 50% van de verschuldigde huur over de maanden januari 2021 tot en met mei 2021 opgeschort, op de grond dat sprake was van betalingsonmacht als gevolg

van de coronapandemie. [eiser] is een procedure bij de kantonrechter gestart tot huurprijsvermindering. Tijdens deze procedure heeft Wereldhave met een beroep op allonge III de ontruiming aangezegd op grond van de stelling dat sprake is van een tekortkoming in de nakoming van allonge III. De effectuering van de ontruiming is uiteindelijk opgeschort door Wereldhave totdat door de kantonrechter zou zijn beslist.

6.5. De voorzieningenrechter is van oordeel dat onverkorte tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis in de onderhavige omstandigheden misbruik van bevoegdheid oplevert. Dat vormt voor de voorzieningenrechter aanleiding om de tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis te schorsen tot 1 juli 2023. Dit wordt hierna toegelicht.

6.6. Na het ontruimingsvonnis, in juli 2020, hebben partijen afspraken gemaakt om ontruiming te voorkomen. Die afspraken zijn opgenomen in allonge III. Daarin is weliswaar bepaald dat [eiser] niet opnieuw huurachterstand zou laten ontstaan en Wereldhave bij niet tijdige betaling alsnog binnen 12 maanden na ondertekening van allonge III tot ontruiming kan overgaan, maar op dat moment waren de duur en de gevolgen van de coronapandemie nog onbekend. De voorzieningenrechter acht het in deze zaak van groot belang dat de Hoge Raad zich ten tijde van het sluiten van allonge III nog niet had uitgelaten over de impact van de coronapandemie op lopende huurovereenkomsten voor bedrijfsruimten.

De Hoge Raad heeft dat gedaan bij arrest van 24 december 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1974), waarin is overwogen, voor zover relevant,

- dat de omstandigheid dat een huurder van 290-bedrijfsruimte die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek,
- deze als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie
- niet of slechts in geringe mate kan exploiteren,
- bij een huurovereenkomst gesloten voor 15 maart 2020,
- behoudens concrete aanwijzingen van het tegendeel,
- een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW is,
- op grond waarvan de rechter de huurovereenkomst kan aanpassen door de huurprijs te verminderen.

Voor nadien gesloten overeenkomsten dient per geval te worden beoordeeld of sprake is van een dergelijke onvoorziene omstandigheid.

6.7. Wereldhave heeft er met haar eigen handelwijze blijk van gegeven te beseffen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar is om een regeling die is gesloten vóórdat de Hoge Raad dit regime heeft aangereikt toe te passen zonder dat in rechte is getoetst of die toepassing zich met dat regime verdraagt. Zij heeft de ontruiming opgeschort om het oordeel ter zake van de kantonrechter te vernemen.

Die heeft bij vonnis van 3 augustus 2022 overwogen dat allonge III is gesloten na aanvang van de coronapandemie en nadat in maart 2020 de winkels op last van de overheid moesten sluiten, zodat van een onvoorziene omstandigheid op 14 juli 2020 geen sprake meer was.

6.8. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter miskent de kantonrechter met dit oordeel dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat een verhuurder zich beroept op een vaststellingsovereenkomst (allonge III) die is aangegaan op een moment waarop, naar aan te nemen valt, de huurder als gevolg van de coronacrisis onder zware (financiële) druk stond, zonder concreet zicht op het einde van deze crisis om een ontruimingsbevoegdheid uit te oefenen, zonder dat is nagegaan of de betalingscapaciteit waarmee de huurder ten tijde van het sluiten van de vaststellingsovereenkomst maximaal heeft kunnen rekenen als gevolg van de coronacrisis nadien mogelijk nadelig is beïnvloed.

Dat is in dit verband van belang omdat die bevoegdheid wordt ingeroepen in verband met huurachterstand die in 2021 is ontstaan en [eiser] in deze procedure heeft aangevoerd dat de niet-essentiële winkels pas in december 2020, dus ná het sluiten van allonge III, voor het eerst hun deuren hebben moeten sluiten.

In allonge III is ook niets bepaald over de gevolgen van de coronapandemie of onvoorziene omstandigheden. Vast staat dat in de zomer van 2020 nog onbekend was welke gevolgen de coronapandemie zou hebben voor de bedrijfsvoering van [eiser]. Vast staat verder dat de huur over de periode t/m januari 2021 door [eiser] is voldaan. Dat er twee termijnen enkele dagen te laat zijn betaald is spijkers op laag water zoeken, waaraan de voorzieningenrechter voorbijgaat.

6.9. De kanonrechter had dus moeten onderzoeken of de 50%-huurinhouding over de maanden februari 2021 t/m mei 2021 onder de geschetste omstandigheden een toereikende rechtvaardiging vormde voor het gebruik van een uit 2019 stam-

mende ontruimingstitel. De kantonrechter had daarbij ook moeten nagaan of de gevolgen van corona over de maanden na het sluiten van allonge III en voorafgaand aan die periode voor de onderneming van [eiser] zodanig zijn geweest dat geoordeeld moet worden dat zij met de volledig betaalde huur over die maanden wellicht al teveel had betaald. Dat heeft hij niet gedaan. Hij heeft zich beperkt tot de vaststelling dat over de periode van de inhouding geen sprake kon zijn van een huurkorting van 50%.

Het is evident dat die benadering geen recht doet aan de beschermende strekking van de door de Hoge Raad gegeven regels, die er immers in voorziet dat aan de huurprijzvermindering die gerechtvaardigd wordt doordat [eiser] de door haar op grond van een vóór 15 maart 2020 gesloten overeenkomst gehuurde winkel niet of slechts in geringe mate kon exploiteren, *door de rechter terugwerkende kracht kan worden verleend*.

De vaststelling dat die inhouding op zichzelf een substantiële tekortkoming in de nakoming van de bepalingen uit de huurovereenkomst van allonge III vormt is, in de context van de coronapandemie waartegen deze casus zich afspeelt, voor het oordeel dat een ontruimingstitel die dateert uit februari 2019 nog steeds voor gebruik vatbaar is, dan ook te kort door de bocht.

6.10. Tenslotte is in de afweging die in casu moet worden gemaakt van groot belang dat Wereldhave niets heeft gesteld waaruit volgt dat zij een reëel belang heeft bij ontruiming van het gehuurde op korte termijn. Zij heeft ter zitting verklaard dat zij het winkelcentrum aan het renoveren is en dan gaat kijken welke nieuwe huurder er in het winkelcentrum zou passen. Die renovatie loopt echter nog tot medio 2023.

Verder is Wereldhave gekomen met een betoog over de moeizame relatie die zij met [eiser] als huurder heeft, maar daarvan is de voorzieningenrechter niet onder de indruk. Het komt de voorzieningenrechter voor dat Wereldhave die relatie zelf ook niet al te best heeft onderhouden: wat meer *echte* consideratie met het belang van [eiser] om een huur die, gerelateerd aan het toenemende verval dat voortvloeit uit de status van het gehuurde als een winkel in een complex in renovatie (met nu 65% leegstand) wel op te brengen moet zijn, had haar in de afgelopen twee Corona-jaren niet misstaan. Allonge III lijkt toch vooral een middel te zijn geweest om de huur-revenuen in de Corona-tijd op peil te houden.

Die huur is - na het sluiten van allonge III - met uitzondering van de maanden februari 2021 tot en met mei 2021 voldaan (in januari 2021 heeft Wereldhave 50% huurkorting verleend). Ook na ommekomst van de coronapandemie heeft [eiser] iedere maand gewoon betaald en de inhouding over de vier genoemde maanden is - na het vonnis van de kantonrechter van 3 augustus 2022 - inmiddels ook voldaan.

6.11. [eiser] heeft onweersproken aangevoerd dat ontruiming op dit moment betekent dat zij en haar echtgenoot hun bron van inkomsten kwijtraken. De huurrelatie heeft inmiddels 17 jaar geduurd. In een situatie waarin het belang bij ontruiming ontstaat bij de wederverhuur na afloop van een renovatie van het winkelcentrum die duurt tot medio volgend jaar, is ontruiming op dit moment een kennelijk onredelijk gevolg.

De tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis zal daarom worden geschorst tot 1 juli 2023. Dat biedt partijen voldoende ruimte om te reflecteren op het vervolg.

Proceskosten

6.12. Wereldhave zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [eiser] worden begroot op:

- griffierecht € 314,00
 - salaris advocaat 1.016,00
- Totaal € 1.330,00

7. De beoordeling in voorwaardelijke reconventie

7.1. De vordering in reconventie is ingesteld onder de voorwaarde dat de voorzieningenrechter in conventie oordeelt dat Wereldhave geen ontruimingsbevoegdheid van het gehuurde toekomt op grond van het ontruimingsvonnis. Aan de beoordeling van de vorderingen in reconventie komt de voorzieningenrechter dus niet toe, aangezien de voorwaarde waaronder de vordering is ingesteld niet in vervulling is gegaan.

8. De beslissing

De voorzieningenrechter

8.1. schorst de tenuitvoerlegging van het vonnis van de kantonrechter van 27 februari 2019 in de zaak met zaaknummer 7242387 CV EXPL 18-8482 tot 1 juli 2023,

8.2. veroordeelt Wereldhave in de proceskosten aan de zijde van [eiser] tot op heden begroot op € 1.330,00,

8.3. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

8.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

NOOT

Het vonnis omlijnt nader het begrip ‘misbruik van bevoegdheid’. Tevens werpt het een nieuw licht op gemaakte afspraken over huurkorting als gevolg van de overheidsmaatregelen tegen corona.

In zijn arrest van 20 december 2019 (ECLI:NL:HR:2019:2026 (*Zeester*)) heeft de Hoge Raad een nieuw toetsingskader gegeven voor schorsing van de tenuitvoerlegging van vonnissen waartegen nog rechtsmiddelen kunnen worden aangewend. Op het in dat arrest gegeven toetsingskader is kritiek, onder andere omdat het minder ruimte laat voor toetsing aan de maatstaf van misbruik van bevoegdheid. Zie onder andere Van der Kwaak *NJB* 2022/1515. Omdat tegen het vonnis van 2019 geen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend, toetst de rechter aan de *Ritzen/Hoekstra*-maatstaf (ECLI:NL:HR:1983:AG4575). Volgens die maatstaf kan de tenuitvoerlegging slechts worden geschorst indien de executant geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij gebruikmaking van zijn bevoegdheid tot tenuitvoerlegging. Hier van kán sprake zijn indien het vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust, of sprake is van een novum én aan de zijde van de geëxecuteerde een noodtoestand zal ontstaan. Dat arrest plaatst schorsing telkens in de sleutel van misbruik van bevoegdheid.

De executierechter stelt in rechtsoverweging 6.10 vast dat Wereldhave geen reëel belang heeft bij ontruiming wegens de renovatie van het winkelcentrum. Hij oordeelt tevens dat de bodemrechter in zijn vonnis van 3 augustus 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:12129) te beperkt toetst.

De vaststelling door de bodemrechter in augustus 2022 dat de huurkorting in januari tot en met mei 2021 nooit 50% kan zijn, vermoedelijk omdat volgens de vastelastenmethode de ontvangen TVL gedeeltelijk in mindering strekt op de huurprijs, en daarom huurder te weinig heeft betaald, is volgens de voorzieningenrechter te beperkt. De bodemrechter dient te onderzoeken of huurder over de maanden vóór het sluiten van de allonge te veel huur heeft betaald. Bovendien moet volgens de voorzieningenrechter ook onderzocht worden of vóór de overheidsmaatregelen te veel

huur is betaald. Hierbij wordt vermoedelijk bedoeld op de forse leegstand in het winkelcentrum, die invloed kan hebben op de omzet van de overgebleven huurders.

Indien huurder dit tijdens de bodemprocedure heeft gesteld en toetsing is uitgebleven, kan ik de overwegingen begrijpen. Dan zijn essentiële stellingen over het hoofd gezien en kan sprake zijn van een kennelijke misslag. Voor zover bedoeld is dat de rechter ambtshalve dergelijk onderzoek moet verrichten, zeker naar de huurprijs bij forse leegstand, mist die overweging een juridische grondslag. Uit het vonnis van 3 augustus 2022 blijkt dat dergelijke stellingen wel zijn betrokken, maar inhoudelijk verworpen. Mijns inziens is een gemaakte afspraak over huurkorting voor het verleden in een vaststellingsovereenkomst, zeker indien partijen deskundige bijstand genoten, verbindend. Slechts het gedeelte van de afspraak dat huurder de komende twaalf maanden niet tekort mag schieten in zijn betalingsverplichtingen kan worden doorkruist door art. 6:250 BW. Volgens dit artikel is de regeling betreffende onvoorziene omstandigheden van dwingend recht en kunnen de nieuwe overheidsmaatregelen nopen tot wijziging van de overeenkomst.

De overweging dat aangenomen (!) kan worden dat huurder onder zware financiële druk stond toen de allonge werd gesloten, is lastig navolgbaar. De huurder had zich in de bodemprocedure op dwaling kunnen beroepen en als dat beroep niet is getoetst dan is de overweging begrijpelijk. Indien huurder echter deskundige bijstand genoot ten tijde van de totstandkoming van de allonge is deze overweging niet navolgbaar. Het vonnis heeft daarom veel van een salomonsoordeel, waarvan de einduitkomst mijns inziens te billijken is, maar de overwegingen 6.8 en 6.9 mijns inziens de beslissing niet kunnen dragen.

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e herziene druk), par. 9.5.3.

mr. Elout Korevaar
Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en
docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

Cursusoverzicht Vastgoed- & huurrecht

Zorg dat je altijd up-to-date blijft.



Ons aanbod sluit
aan bij uw behoefte

Keuze uit ruim
350 opleidingen,
congressen,
masterclasses en
webinars per jaar

Ons aanbod wordt
continu aangepast
naar de laatste
ontwikkelingen



Scan de QR code voor
het gehele aanbod

Altijd op de hoogte
blijven van het laatste
aanbod binnen uw
rechtsgebied(en)



Ga naar onze
website en schrijf u in
voor uw persoonlijke
cursusaanbod

Alles over huurrecht onder één dak



Home >



Onderwerpen >



Tools >



Wet- en regelgeving >

- Kwalificatie huurovereenkomst >
- Totstandkoming & inhoud huurovereenkomst >
- Verplichtingen verhuurder >
- Verplichtingen huurder >
- Huurprijs en huurprijswijziging >
- Nutsvoorzieningen, servicekosten en meer >
- Einde huurovereenkomst >
- Derden in het huurrecht >
- Huur en insolventie >
- Huurrecht en procesrecht >

OpMaat Huurrecht⁺: Dé oplossing voor iedereen die met huurrecht te maken heeft

- Werk **efficiënter** doordat alle huurrechtelijke informatie op één plek staat
- Los vraagstukken sneller op met overzichtelijke beslisbomen
- Zie niets over het hoofd dankzij **gebundelde informatie per onderwerp**
- **Bespaar veel tijd** door gebruik te maken van modeldocumenten

Meer weten? Ga snel naar www.sdu.nl/huurrecht-plus

Sdu

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopiëren, dienen te worden voldaan aan de Stichting Pro, Postbus 3060, 2130 KB te Hoofddorp (www.stichting-pro.nl). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich tevoren tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgevers geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden. Het al dan niet op verzoek van de redactie aanbieden van artikelen aan JHV impliceert toestemming voor openbaarmaking en verveelvoudiging t.b.v. de elektronische ontsluiting van (delen van) JHV in enige vorm.

Citeertitel:
JHV 2023/04

Jurisprudentie Huur en Verhuur

Redactie

mr. dr. Marieke Thijssen, Hekkelman Advocaten
mr. Diederik Briedé, Briedé Cassese Advocaten en Mediators
mr. Theo Gardenbroek, Gardenbroek Legal
mr. Karen Mels, SWDV Advocaten

Vaste medewerkers

mr. Dirk van den Berg, act Fort Advocaten
mr. Daniël van den Bergh, Pact Advocaten
mr. drs. Pepijn Eymaal, VBTM Advocaten
mr. Patrick Folsche, Avant Advocaten
mr. Gor Gabrelian, Avant Advocaten
mr. Koert Gobbens, Yur Advocaten & Consultants
mr. Rogier Goeman, VBTM Advocaten
mr. Marten Jeths, Tomlow advocaten
mr. Elout Korevaar, Weebers Vastgoed Advocaten/Universiteit Leiden
mr. Su Chun Lin, Hemwood Advocaten
mr. drs. Annemiek Machielse, AM advocatuur
mr. Clemens Mesker, Stadhouders Advocaten
mr. Wouter de Vries, Van Diepen Van der Kroef Advocaten

Uitgever

Sdu B.V., Den Haag
Melissa Charitos

ISSN: 1570-713X

Abonnementen en -administratie

Jurisprudentie Huur en Verhuur (*JHV*) verschijnt 12 maal per jaar online via opmaat.sdu.nl. *JHV* is ook beschikbaar via content integratie. Toegang tot *JHV* via de Sdu Tijdschriften App (Stapp, te downloaden in de App Store en via Google Play) maakt ook onderdeel uit van het abonnement. Stapp is geschikt voor zowel iOS (Apple) als Android (Google).

Voor actuele prijzen, abonnementsvormen en onze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar sdu.nl of kunt u contact opnemen met onze klantenservice. Abonnementen kunt u afsluiten via sdu.nl of via Sdu Klantenservice. Postbus 20025, 2500 EA Den Haag; tel: (070) 378 98 80; e-mail: sdu@sdu.nl.

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht.

Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu bv. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: informatie@sdu.nl. Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op www.sdu.nl.

©Sdu B.V. 2023

Alle rechten voorbehouden.