

Jurisprudentiebespreking

TvHB 2024/08

Gerechtshof 's-Hertogenbosch
24 oktober 2023

ECLI:NL:GHSHE:2023:3525

Met noot van mr. K.J.M. Corten¹

Samenvatting²

Beëindiging, ontbinding, partij bij huurovereenkomst, schadevergoeding, gedeelde huurinkomsten, COVID-19, 290-bedrijfsruimte

Deze zaak heeft betrekking op een geschil tussen een verhuurder en een (voormalige) huurder van een restaurant. Appellant heeft drie grieven gericht tegen het vonnis in eerste aanleg. De eerste grief heeft betrekking op de vraag wie als huurder van het restaurant dient te worden aangemerkt, de besloten vennootschap die het restaurant heeft geëxploiteerd (het bedrijf) en/of de bestuurder (natuurlijk persoon) van het bedrijf (appellant). De kantonrechter in eerste aanleg oordeelde dat het bedrijf en appellant hoofdelijk aansprakelijk zijn. De tweede grief richt zich tegen het oordeel van de kantonrechter dat huurder geen recht heeft op huurprijsvermindering in verband met de coronacrisis op grond van onvoorziene omstandigheden. De derde grief richt zich tegen de toewijzing in eerste aanleg van de vordering van verhuurder met betrekking tot niet-betaalde huurpenningen tot de datum van ontbinding. Het hof bekrachtigt het vonnis in eerste aanleg ten aanzien van de tweede en derde grief. Het hof laat appellant toe tot de levering van tegenbewijs met betrekking tot de eerste grief en houdt elk verder oordeel aan.

Gerechtshof

[appellant],
wonende te [woonplaats],
appellant,
verder te noemen [appellant],
advocaat: mr. A.J.J. Kreutzkamp te Valkenburg aan de Geul,
tegen
[de B.V.],
gevestigd te [vestigingsplaats],
geïntimeerde,
verder te noemen [de B.V.],
advocaat: mr. D.M. Gijzen te Heerlen,

(...)

3 De beoordeling

De vaststaande feiten en de kern van het geschil

3.1.1. Het gaat in deze zaak naar de kern genomen om de volgende vragen.

- Is [appellant] mede huurder van het in dit geding aan de orde zijnde restaurantgedeelte?

- Bestaat aanleiding voor vermindering van de huurprijs voor het restaurantgedeelte vanwege de coronapandemie?

- Heeft de kantonrechter ter zake huurachterstand een te hoog bedrag toegewezen?

3.1.2. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

a. [de B.V.] exploiteert een hotel aan het adres [adres] te [plaats].

b. Op de begane grond van het hotel bevindt zich het restaurantgedeelte.

c. [bedrijf] (hierna: [bedrijf]) heeft volgens het door [de B.V.] overgelegde uittreksel uit het handelsregister van 18 juni 2020 als activiteit "SBI-code 56101 – Restaurants". Volgens datzelfde uittreksel is [appellant] sinds 1 november 2019 algemeen directeur van [bedrijf], en alleen/zelfstandig bevoegd om [bedrijf] te vertegenwoordigen.

d. [de B.V.] heeft twee schriftelijke huurovereenkomsten in het geding gebracht. Behoudens de op de eerste bladzijde van de huurovereenkomsten vermelde naam van de huurder zijn de beide huurovereenkomsten gelijkkluidend. Op de ene overeenkomst is [bedrijf] vermeld als huurder, en op de andere overeenkomst [appellant]. Beide overeenkomsten zijn op 19 december 2019 ondertekend door [appellant].

e. In de huurovereenkomsten staat dat [de B.V.] het restaurant aan de huurder verhuurt voor een periode van 36 maanden met ingang van 1 november 2019 en dus eindigend op 1 november 2022. In artikel 3 van beide huurovereenkomsten staat wat de overeengekomen huurprijs is. De huurprijs bedroeg bij aanvang van de huurperiode € 750,- per maand. Volgens het artikel stijgt de huurprijs vervolgens geleidelijk tot € 2.500,- per maand met ingang van augustus 2021.

f. [de B.V.] heeft met ingang van de maand februari 2020 geen huurbetalingen meer ontvangen. In juni 2020 was de huurachterstand opgelopen tot € 5.500,- (drie termijnen van € 1.000,- en twee termijnen van € 1.250,-).

[...]

h. Eind mei 2020 is het restaurant gesloten en is de exploitatie ervan dus gestaakt.

i. Bij vonnis in kort geding van 12 augustus 2020, dat door partijen overigens niet in het geding is gebracht, zijn [appellant] en [bedrijf] veroordeeld om het gehuurde binnen drie dagen te ontruimen. De in

1. Kirsy Corten is werkzaam als advocaat bij NautaDutilh in Amsterdam en is medewerker van dit tijdschrift.
2. Dit arrest is ook opgenomen als onderdeel van Selectie & Essentie Huurrecht Bedrijfsruimte (UDH:S&E HB/54255).

het kort geding door [de B.V.] gevorderde machtiging om het gehuurde te kunnen betreden en exploiteren of te doen exploiteren is in het kortgedingvonnis afgewezen, op grond van de overweging dat de huurovereenkomst nog niet was ontbonden.

Het geding bij de kantonrechter

3.2.1. [de B.V.] heeft [appellant] en [bedrijf] bij dagvaarding (...) in de onderhavige procedure betrokken. [de B.V.] vorderde bij die dagvaarding (in conventie), samengevat:

- ontbinding van de tussen partijen bestaande huurovereenkomst;
- veroordeling van [bedrijf] en [appellant] tot ontruiming van het gehuurde;
- hoofdelijke veroordeling van [bedrijf] en [appellant] tot betaling van € 66.750,- vermeerderd met wettelijke handelsrente, althans wettelijke rente.

3.2.2. Aan deze vordering heeft [de B.V.], samengevat, het volgende ten grondslag gelegd.

[appellant] en [bedrijf] zijn in de nakoming van de huurovereenkomst tekortgeschoten doordat zij geen huur meer betalen en doordat zij het gehuurde niet meer overeenkomstig de bestemming gebruiken. Deze tekortkomingen rechtvaardigen de ontbinding van de huurovereenkomst. De huur zou tenminste tot 1 november 2022 doorlopen, maar de toekomstige huurtermijnen tot die datum zal [de B.V.] nu missen. Daarvoor vordert [de B.V.] op de voet van artikel 6:87 lid 1 BW vervangende schadevergoeding. De gemiste huurtermijnen vanaf 1 juli 2020 tot 1 november 2022 belopen € 61.250,-. Dat bedrag moet vermeerderd worden met € 5.500,- ter zake de huurachterstand over de periode tot en met juni 2020.

3.2.3. [bedrijf] en [appellant] hebben gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

3.2.4. In het geding bij de kantonrechter is een eis in reconventie ingesteld. De kantonrechter heeft in rov. 3.3 van het vonnis van 4 augustus 2021 geoordeeld dat die eis in reconventie alleen door [bedrijf] is ingesteld en niet mede door [appellant]. [appellant] heeft tegen dat oordeel geen grief gericht. Daarom staat in dit hoger beroep vast dat de eis in reconventie alleen door [bedrijf] is ingediend. De eis in reconventie is afgewezen in het eindvonnis van 21 september 2022. Tegen die afwijzing wordt in dit hoger beroep niet opgekomen. De eis in reconventie ligt niet ter beoordeling voor aan het hof.

3.2.5. In het tussenvonnis van 4 augustus 2021 heeft de kantonrechter in conventie, samengevat, als volgt geoordeeld.

- Het verweer van [appellant] dat hij geen huurder van het restaurantgedeelte is, moet worden verworpen. [appellant] en [bedrijf] zijn beiden hoofdelijk aansprakelijke huurders van het restaurantgedeelte (rov. 4.1.1).
- Het verweer van [appellant] en [bedrijf] dat [bedrijf] een tegenvordering op [de B.V.] heeft en dat na verrekening [de B.V.] niets meer te vorderen heeft aan huur over de periode tot en met juni 2020, is onvoldoende aannemelijk en moet worden verworpen (rov. 4.2.3).
- Het verweer van [appellant] en [bedrijf] dat [de B.V.]

in mei 2020 het slot van het gehuurde heeft vervangen en daardoor aan [bedrijf] elk huurgenot heeft ontnomen, is niet komen vast te staan (rov. 4.2.4).

- [appellant] en [bedrijf] hebben als verweer verder aangevoerd dat de coronapandemie en de daaruit voortvloeiende overheidsmaatregelen, waaronder de gedwongen sluiting van de horeca, een onvoorziene omstandigheid oplevert op grond waarvan hun huurbetalingsverplichting tot nihil moet worden verlaagd. Over die problematiek zijn prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. De kantonrechter is voornemens de onderhavige zaak aan te houden in afwachting van de beantwoording van die vragen door de Hoge Raad. De partijen mogen zich daar bij akte over uitlaten (rov. 4.2.5).

Op grond van deze oordelen heeft de kantonrechter de zaak naar de rol verwezen om partijen in de gelegenheid te stellen zich uit te laten over het voornemen van de kantonrechter tot aanhouding van de zaak.

3.2.6. In het tussenvonnis van 29 september 2021 heeft de kantonrechter, samengevat, als volgt geoordeeld.

- [appellant] en [bedrijf] stemmen in met aanhouding van de zaak. [de B.V.] betoogt dat de vordering tot ontbinding aanstonds voor toewijzing gereed ligt omdat [appellant] en [bedrijf] ook gedurende de periode waarin het gehuurde wel kon worden geëxploiteerd, geen huur betaald hebben. Dit betoog moet worden verworpen omdat [de B.V.] dat standpunt niet eerder heeft ingenomen en omdat onduidelijk is op welke periode [de B.V.] doelt. De kantonrechter zal de zaak dus aanhouden.

Op grond van dit oordeel heeft de kantonrechter iedere beslissing aangehouden in afwachting van beantwoording van de prejudiciële vragen die aan de Hoge Raad zijn gesteld.

3.2.7. In het tussenvonnis van 16 februari 2022 heeft de kantonrechter [appellant] en [bedrijf] in de gelegenheid gesteld om bij akte hun verweer waarbij zij een beroep doen op huurprijzvermindering, nader cijfermatig te onderbouwen met inachtneming van de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, en aangekondigd dat [de B.V.] daarna bij antwoordakte mag reageren.

3.2.8. In het eindvonnis van 21 september 2022 heeft de kantonrechter in conventie, samengevat, als volgt geoordeeld:

- Het beroep van [appellant] en [bedrijf] op vermindering van de huurprijs vanwege de coronacrisis is onvoldoende onderbouwd en wordt daarom verworpen (rov. 2.4).
- [appellant] en [bedrijf] zijn in de nakoming van de huurovereenkomst tekortgeschoten door de huur sinds februari 2020 niet te betalen. De huurovereenkomst wordt daarom ontbonden (rov. 2.5).
- De door [de B.V.] gevorderde veroordeling van [appellant] en [bedrijf] tot ontruiming van het restaurant is toewijsbaar (rov. 2.6).
- Aan achterstallige huur over de maanden februari tot en met juni 2020 is € 5.500,- toewijsbaar (rov. 2.7).
- Daarnaast is de huur toewijsbaar vanaf juli 2020 tot de datum van ontbinding van de huurovereenkomst,

dat wil zeggen tot en met september 2022. Dit betreft een bedrag van in totaal € 56.250,- (rov. 2.9).

- Toewijzing van een bedrag aan vervangende schadevergoeding als bedoeld in artikel 6:87 BW over de periode na de ontbinding van de huurovereenkomst is niet mogelijk. Die vordering wordt daarom afgewezen (rov. 2.10).

- [appellant] en [bedrijf] moeten dus hoofdelijk worden veroordeeld om aan [de B.V.] € 61.750,- te voldoen, vermeerderd met wettelijke handelsrente (rov. 2.11).

Verder heeft de kantonrechter geoordeeld dat de vorderingen van [bedrijf] in reconventie niet toewijsbaar zijn.

Op grond van deze oordelen heeft de kantonrechter in conventie, samengevat:

- de huurovereenkomst tussen [de B.V.] en [appellant] en tussen [de B.V.] en [bedrijf] ontbonden;

- [bedrijf] en [appellant] veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde;

- [bedrijf] en [appellant] hoofdelijk veroordeeld om aan [de B.V.] € 61.750,- te betalen, vermeerderd met de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW vanaf de verzuimdata van de verschillende huurtermijnen;

[bedrijf] en [appellant] hoofdelijk in de proceskosten veroordeeld, inclusief nakosten en vermeerderd met wettelijke rente.

In reconventie heeft de kantonrechter, samengevat, de vorderingen van [bedrijf] afgewezen, en [bedrijf] in de proceskosten veroordeeld, inclusief nakosten en vermeerderd met wettelijke rente.

Het geding in hoger beroep

3.3.1. [appellant] heeft in hoger beroep drie grieven aangevoerd. [appellant] heeft geconcludeerd tot vernietiging van de beroepen vonnis en tot het alsnog geheel afwijzen van de vorderingen van [de B.V.].

3.3.2. [de B.V.] heeft de grieven bestreden en geconcludeerd tot bekrachtiging van het beroepen vonnis.

Over grief 1: is [appellant] partij bij de huurovereenkomst?

3.4.1. In rov. 4.1.1 van het tussenvonnis van 4 augustus 2021 heeft de kantonrechter het verweer van [appellant] dat hij geen huurder is van het restaurantgedeelte verworpen. De kantonrechter heeft geoordeeld dat [appellant] en [bedrijf] beiden hoofdelijk aansprakelijke huurders van het restaurantgedeelte zijn.

3.4.2. Grief 1 is tegen dat oordeel gericht. In de toelichting op de grief herhaalt [appellant] het in het geding in eerste aanleg door hem gevoerde verweer dat de huurovereenkomst waar hij als huurder in staat, slechts is opgesteld om exploitatie van het gehuurde door [bedrijf] mogelijk te maken. Dit was tegenover de gemeente noodzakelijk omdat [appellant] de enige persoon binnen [bedrijf] was die beschikte over een zogeheten SVH-vergunning, aldus [appellant]. Volgens [appellant] was tussen enerzijds [bedrijf] en [appellant] en anderzijds [de B.V.] duidelijk dat alleen [bedrijf] als huurder zou gelden.

3.4.3. [de B.V.] heeft de grief bestreden en daartoe onder meer het volgende aangevoerd. [appellant] was ten tijde van het aangaan van de

huurovereenkomst bestuurder van [bedrijf]. Als de bestuurder van een hurende besloten vennootschap over een SVH-vergunning beschikt, kan die besloten vennootschap het gehuurde restaurant exploiteren. De door [appellant] gegeven reden voor het ondertekenen van een huurovereenkomst op zijn naam, gaat dus niet op. [appellant] is naast [bedrijf] de huurovereenkomst aangegaan, zodat [appellant] en [bedrijf] huurders zijn geworden.

3.4.4. Omdat [de B.V.] zich beroept op de rechtsgevolgen van haar stelling dat zij de huurovereenkomst ter zake het restaurantgedeelte mede met [appellant] als huurder heeft gesloten, draagt zij de bewijslast van die stelling.

3.4.5. De door [de B.V.] en [appellant] ondertekende huurovereenkomst waarin [appellant] als huurder is vermeld, is een onderhandse akte als bedoeld in artikel 156 lid 3 Rv. Deze akte levert op grond van artikel 157 lid 2 Rv dwingend bewijs op van de daarin neergelegde verklaring dat [appellant] het restaurantgedeelte (mede) is gaan huren. Tegenbewijs tegen dat dwingende bewijs is echter mogelijk (artikel 151 lid 2 Rv).

3.4.6. De beantwoording van de vraag of iemand bij het sluiten van een overeenkomst in eigen naam en dus als contractspartij heeft opgetreden of als vertegenwoordiger van een ander, waarbij die ander dus als contractspartij moet worden aangemerkt, hangt af van hetgeen de betrokken partijen daaromtrent jegens elkaar hebben verklaard en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, rov. 3.1.2). Meer in het algemeen gezegd is het antwoord op de vraag wie partij is bij een overeenkomst, afhankelijk van hetgeen partijen jegens elkaar hebben verklaard en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden. Tot de omstandigheden die in dit verband in aanmerking moeten worden genomen, behoort tevens de voor de wederpartij kenbare hoedanigheid en de context waarin partijen optreden. Ook gedragingen, verklaringen en andere omstandigheden, die hebben plaatsgevonden nadat de overeenkomst is gesloten, kunnen van belang zijn (HR 29 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1615, rov. 3.2).

3.4.7. De door [appellant] genoemde omstandigheid dat, als het de bedoeling zou zijn geweest dat hij en [bedrijf] beiden huurder zouden worden, volstaan zou zijn met één huurovereenkomst waarin [appellant] en [bedrijf] beiden als huurder zouden zijn genoemd, acht het hof onvoldoende om [appellant] in de levering van het tegenbewijs geslaagd te achten.

3.4.8. [appellant] heeft reeds in het geding bij de kantonrechter uitdrukkelijk aangeboden om door middel van getuigenverhoren te bewijzen dat de ondertekening van de op zijn naam gestelde huurovereenkomst alleen verband hield met het feit dat de exploitant van het restaurant volgens de gemeente over een SVH-vergunning moest beschikken, en dat jegens [de B.V.] alleen [bedrijf] als huurder zou gelden. Dit betreft een aanbod tot het leveren van tegenbewijs. Het hof zal [appellant] tot deze bewijsoverlevering toelaten.

3.4.9. Het hof zal elk verder oordeel over grief 1 aanhouden.

Over grief 2: bestaat op grond van onvoorziene omstandigheden aanleiding voor vermindering van de huurprijs in verband met de coronacrisis?

3.5.1. [appellant] en [bedrijf] hebben in eerste aanleg een beroep gedaan op vermindering van de huurprijs omdat het restaurantgedeelte vanaf medio maart 2020 wegens de coronapandemie moest worden gesloten. Volgens [appellant] en [bedrijf] levert dit een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW op die vermindering van de huurprijs tot nihil rechtvaardigt. In rov. 2.4 van het eindvonnis van 21 september 2022 heeft de kantonrechter geoordeeld dat [appellant] en [bedrijf] hun beroep op vermindering van de huurprijs vanwege onvoorziene omstandigheden, gelegen in de coronapandemie, onvoldoende hebben onderbouwd. Om die reden heeft de kantonrechter het beroep op artikel 6:258 BW verworpen.

3.5.2. Grief 2 is tegen dat oordeel gericht. In de toelichting op de grieft betoogt [appellant] dat hij in het geding bij de kantonrechter al:

- opgaaf heeft gedaan van de gemiddelde huurprijs en de gemiddelde vaste lasten per maand;
- heeft aangegeven dat hij geen TVL (hof: Tegemoetkoming Vaste Lasten) heeft ontvangen;
- heeft aangegeven dat in de hele periode van corona het hotel gesloten is geweest, zodat er geen gasten waren voor het restaurant, waardoor er een omzetsdaling is geweest van 100% en hij daarom geen omzetcijfers kon overleggen.

[appellant] meent dat hij daardoor voldoende heeft gesteld en onderbouwd dat wegens onvoorziene omstandigheden een huurprijsvermindering van 100% op zijn plaats is.

3.5.3. Als [appellant] slaagt in de naar aanleiding van grief 1 aan hem gegeven opdracht om tegenbewijs te leveren, hoeft grief 2 niet behandeld te worden. Als [appellant] niet in de levering van het tegenbewijs slaagt, moet grief 2 wel behandeld te worden. Het hof acht redenen van proceseconomie aanwezig om grief 2 nu al te behandelen.

3.5.4. Het hof stelt bij de beoordeling van grief 2 het volgende voorop.

Bij de hiervoor in rov. 3.2.7 genoemde prejudiciële beslissing heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de omstandigheid dat een huurder die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de door hem gehuurde 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, bij een huurovereenkomst gesloten voor 15 maart 2020, behoudens concrete aanwijzingen voor 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.

De Hoge Raad heeft in die prejudiciële beslissing voorts een rekenmethode geschetst (de vastelastenmethode) aan de hand waarvan de huurprijsvermindering berekend kan worden.

Die berekening kent de volgende stappen:

- a. De overeengekomen huurprijs wordt uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan vaste lasten.
- b. Het met dat percentage overeenstemmende deel

van de TVL waarop de huurder aanspraak kan maken, wordt afgetrokken van het bedrag van de overeengekomen huurprijs.

c. De procentuele omzetvermindering wordt vastgesteld door de omzet in de periode waarover de huurprijsvermindering berekend wordt (hierna: de lagere omzet) te vergelijken met de omzet in een vergelijkbaar tijdvak voorafgaand aan de coronapandemie (hierna: de referentieomzet) volgens de formule: $100\% - (100\% \times (\text{de lagere omzet} : \text{de referentieomzet}))$.

d. Het met de verstoring van de waardeverhouding samenhangende nadeel wordt gelijk verdeeld over de verhuurder en de huurder (ieder 50% van het nadeel), tenzij uit de in artikel 6:258 lid 1 BW bedoelde redelijkheid en billijkheid een andere verdeling volgt.

Het bedrag van de huurkorting kan vervolgens worden berekend volgens de formule: (overeengekomen huurprijs – gedeelte van de TVL dat aan de huur wordt toegerekend) x percentage omzetvermindering x 50%.

3.5.5. [de B.V.] heeft al tijdens het geding bij de kantonrechter betwist dat het hotel gesloten is geweest tijdens de coronaperiode. Volgens [bedrijf] hadden [appellant] en [bedrijf] het restaurant gewoon kunnen blijven exploiteren, terwijl zij bovendien eten aan huis bezorgden. Voorts heeft [de B.V.] reeds in het geding bij de kantonrechter de stellingen van [appellant] en [bedrijf] ter zake de vaste lasten en de omzetsdaling betwist. De kantonrechter heeft vervolgens het beroep van [appellant] en [bedrijf] op vermindering van de huurprijs onvoldoende onderbouwd geacht. [appellant] heeft in de toelichting op zijn grief slechts zijn stellingen uit het geding bij de kantonrechter herhaald. Naar het oordeel van het hof is dat om de hieronder vermelde redenen onvoldoende.

3.5.6. [appellant] en [bedrijf] hebben in het geding bij de kantonrechter ongemotiveerd gesteld dat de vaste lasten € 5.000,- per maand bedroegen. [de B.V.] heeft de betreffende stelling, vanwege het ontbreken van iedere specificatie en onderbouwing, betwist. Het had dus op de weg van [appellant] gelegen om het gestelde bedrag aan vaste lasten in de toelichting op grief 2 te specificeren en te onderbouwen. Dit heeft [appellant] geheel achterwege gelaten.

3.5.7. [appellant] heeft voorts op geen enkele wijze toegelicht waarom hij geen TVL heeft ontvangen. Hij heeft niet duidelijk gemaakt of hij en/of [bedrijf] TVL-uitkeringen hebben aangevraagd, of zij er recht op konden doen gelden en zo nee, waarom niet. Het ligt niet op de weg van het hof om daar zelf mogelijke verklaringen voor te zoeken. Het hof concludeert dat [appellant] ook op dit vlak zijn stellingen onvoldoende heeft onderbouwd.

3.5.8. Dat het hotel en restaurant gedurende de hele corona-periode gesloten zijn geweest, is door [de B.V.] uitdrukkelijk betwist. Voor zover al van een sluiting “gedurende de gehele coronaperiode” sprake is geweest, heeft [appellant] onvoldoende onderbouwd dat die sluiting een gevolg is geweest van de overheidsmaatregelen die in verband met de coronapandemie zijn genomen. Tijdens de coronapandemie is immers sprake geweest van een afwisseling

van strenge maatregelen, waaronder een gedwongen sluiting van de horeca, en versoepelingen waardoor de horeca, al dan niet onder voorwaarden, weer open mocht. Een beknopte schets van de afwisseling van maatregelen en versoepelingen is gegeven in paragraaf 3.7.1 van de conclusie van de Procureur Generaal van de Hoge Raad bij het genoemde arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:PHR:2021:902). [appellant] heeft zich in de toelichting op grief 2 geen enkele reken-schap gegeven van het feit dat de periodes van algehele sluiting van de horeca relatief beperkt zijn geweest en dat het exploiteren van restaurants en hotels tijdens grote delen van de coronapandemie gewoon mogelijk is geweest. Voor zover het restaurant in dergelijke periodes toch gesloten is geweest, kan dat niet worden gezien als een gevolg van de coronapandemie en rechtvaardigt dat niet een beroep op vermindering van de huurprijs wegens een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 BW.

3.5.9. Omdat het beroep op vermindering van de huurprijs vanwege de onvoorziene omstandigheid van de coronapandemie al in het geding bij de kantonrechter onvoldoende onderbouwd was, de kantonrechter daar in het beroepen vonnis op heeft gewezen en [appellant] vervolgens in de toelichting op zijn grief geen nadere specificatie en onderbouwing van zijn stellingen heeft gegeven, ziet het hof geen aanleiding om [appellant] nogmaals de gelegenheid te geven om zijn stellingen nader te onderbouwen. Het hof verwerpt daarom grief 2.

Over grief 3: De hoogte van het ter zake achterstallige huur toegewezen bedrag

3.6.1. Grief 3 is gericht tegen de beslissing van de kantonrechter om ter zake achterstallige huur over de periode tot en met september 2022 een hoofdsom van € 61.250,- toe te wijzen.

3.6.2. Als [appellant] slaagt in de naar aanleiding van grief 1 aan hem gegeven opdracht om tegenbewijs te leveren, hoeft grief 3 niet behandeld te worden. Als [appellant] niet in de levering van het tegenbewijs slaagt, moet grief 3 wel behandeld te worden. Het hof acht redenen van proceseconomie aanwezig om grief 3 nu al te behandelen.

3.6.3. In de toelichting op grief 3 betoogt [appellant] allereerst dat [de B.V.] zich in een vroeg stadium op het standpunt heeft gesteld dat nakoming door [appellant] blijvend onmogelijk is, en dat daarom de toewijzing van de huur tot en met september 2022 onbegrijpelijk is.

Het hof verwerpt dit betoog. [de B.V.] heeft betwist dat zij heeft gesteld dat nakoming door [appellant] blijvend onmogelijk is, en [appellant] heeft niet duidelijk gemaakt op welk moment en waar in de gedingstukken [de B.V.] dat gesteld zou hebben. Ook overigens heeft [appellant] niet gesteld en niet onderbouwd dat nakoming van de huurbetalingsplicht voor hem onmogelijk zou zijn. Bovendien brengt het feit dat nakoming onmogelijk is, op zichzelf niet mee dat een schuldenaar van zijn verbintenis wordt bevrijd.

3.6.4. In de toelichting op grief 3 betoogt [appellant] verder, naar het hof begrijpt, dat [de B.V.] voor de “toekomstige” huurpenningen over de periode vanaf de datum van de dagvaarding tot aan de da-

tum van de ontbinding van de huurovereenkomst vervangende schadevergoeding als bedoeld in artikel 6:87 BW heeft gevorderd. Volgens [appellant] is niet aan de voorwaarde voor toewijzing van vervangende schadevergoeding voldaan, omdat [de B.V.] niet schriftelijk aan hem heeft meegedeeld dat zij schadevergoeding in plaats van nakoming vordert. Volgens [appellant] had de kantonrechter daarom de huurachterstand over de periode van juli 2020 tot en met september 2022 niet kunnen toewijzen.

3.6.5. Deze grief kan om meerdere redenen geen doel treffen. De eerste reden is dat de schriftelijke mededeling als bedoeld in artikel 6:87 lid 1 BW, vervat is in punt 11 van de inleidende dagvaarding. [de B.V.] heeft daar in de memorie van antwoord (punt 12) ook op gewezen.

3.6.6. De tweede reden is dat de kantonrechter de grondslag van de vordering van [de B.V.] aldus heeft uitgelegd dat [de B.V.] betaling van huurpenningen vordert tot aan de datum van de ontbinding van de huurovereenkomst, en vervangende schadevergoeding voor de huurpenningen die de [de B.V.] moet missen over de periode vanaf te ontbinding van de huurovereenkomst tot aan de datum waarop de voor drie jaar overeengekomen huur zou zijn doorgelopen als de huurovereenkomst niet zou zijn ontbonden. Het hof acht die uitleg van de vordering juist, omdat het niet voor de hand ligt om een verbintenis tot betaling van een geldsom (huur) om te zetten in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding.

3.6.7. Overigens is het beroep dat [de B.V.] heeft gedaan op vervangende schadevergoeding als bedoeld in artikel 6:87 BW (ook) voor de periode na ontbinding van de huurovereenkomst niet adequaat. Vanaf het moment van ontbinding van de huurovereenkomst is immers geen sprake meer van een verbintenis tot huurbetaling die omgezet kan worden in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding. Over de periode tussen de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde zou aanspraak gemaakt kunnen worden op een gebruiksvergoeding op grond van artikel 7:225 BW, en over de periode vanaf de ontruiming tot aan de datum waarop de huurovereenkomst zonder ontbinding geëindigd zou zijn, zou schadevergoeding wegens gederfde huur kunnen worden gevorderd op grond van artikel 6:84 BW. Dergelijke vorderingen zijn in dit hoger beroep echter niet aan het hof voorgelegd.

3.6.8. [appellant] heeft in de toelichting op de grief geen andere bezwaren aangevoerd tegen de hoogte van het ter zake achterstallige huur toegewezen bedrag. [appellant] heeft onder meer niet gesteld dat [de B.V.] het gehuurde al in de periode voor de ontbinding van de huurovereenkomst zelf weer in gebruik heeft genomen of aan een derde verhuurd. Uit de stellingen van [appellant] is dus ook niet af te leiden dat een bedrag aan vervangende schadevergoeding over de periode van juli 2020 tot en met september 2022 op een lager bedrag zou moeten worden begroot dat op het bedrag van de huurpenningen over die periode.

3.6.9. Om bovenstaande redenen verwerpt het hof grief 3.

Tussenconclusie

3.7.1. Uit het hiervoor overwogene blijkt dat de grieven 2 en 3 geen doel kunnen treffen.

3.7.2. In verband met grief 1 zal het hof [appellant] toelaten tot de levering van tegenbewijs.

3.7.3. Het hof zal elk verder oordeel nu aanhouden.

4 De uitspraak

Het hof:

laat [appellant] toe om tegenbewijs te leveren tegen het hiervoor in rov. 3.4.5 bedoelde dwingende bewijs dat [appellant] het restaurantgedeelte (mede) is gaan huren;

[...]

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. I.B.N. Keizer, M.G.W.M. Stienissen en J.J.M. Saelman (...)

Commentaar

In casu is sprake van een geschil tussen een verhuurder en een huurder van een restaurantgedeelte op de begane grond van een hotel. Het is onduidelijk wie als huurder dient te worden aangemerkt: de besloten vennootschap die het restaurant heeft geëxploiteerd ('het bedrijf') of de bestuurder (natuurlijk persoon) van het bedrijf ('appellant'), aangezien er twee vrijwel identieke huurovereenkomsten in het geding zijn gebracht, met als enige verschil de op de huurovereenkomst vermelde naam van de huurder. Appellant heeft beide huurovereenkomsten op dezelfde datum ondertekend. Enkele maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst heeft verhuurder geen huurbetalingen meer ontvangen. De exploitatie van het restaurant is vervolgens gestaakt en huurder (zowel appellant als het bedrijf) is in kort geding veroordeeld om het gehuurde binnen drie dagen te ontruimen. Vervolgens is verhuurder een bodemprocedure³ gestart waarin de kantonrechter (i) de huurovereenkomst tussen verhuurder en appellant respectievelijk het bedrijf heeft ontbonden, (ii) appellant en het bedrijf zijn veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde en (iii) appellant en het bedrijf hoofdelijk zijn veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 61.750,00 (zijnde de achterstallige huur over de maanden februari tot en met juni 2020 (€ 5.500,00) plus de huur vanaf juli 2020 tot de datum van ontbinding van de huurovereenkomst, dat wil zeggen tot en met september 2022 (€ 56.250,00)) plus de daarover verschuldigde wettelijke handelsrente.

Appellant heeft in hoger beroep drie grieven aangevoerd en geconcludeerd tot vernietiging van het vonnis in eerste aanleg en tot het alsnog geheel afwijzen van de vorderingen van verhuurder. Het bedrijf is niet opgekomen tegen het vonnis in eerste aanleg.

In dit arrest beantwoordt het hof de volgende vragen naar aanleiding van de drie grieven van appellant:

3. Ten tijde van het schrijven van deze annotatie waren het tussenvonnis en het eindvonnis in eerste aanleg van de Rechtbank Limburg van 4 augustus 2021 respectievelijk 21 september 2022 (nog) niet gepubliceerd.

Grief 1: is appellant partij bij de huurovereenkomst? / is appellant medehuurder van het gehuurde?

Grief 2: bestaat op grond van onvoorziene omstandigheden aanleiding voor vermindering van de huurprijs in verband met de coronacrisis? / bestaat aanleiding voor vermindering van de huurprijs voor het gehuurde vanwege de coronapandemie?

Grief 3: heeft de kantonrechter ter zake van de huurachterstand een te hoog bedrag toegewezen?

Ten aanzien van grief 2 hanteert het hof de vastelastenmethode van de Hoge Raad en oordeelt het, in lijn met het vonnis in eerste aanleg, dat appellant zijn beroep op huurprijsvermindering op grond van art. 6:258 BW onvoldoende heeft onderbouwd, terwijl uit het vonnis in eerste aanleg bleek dat een nadere onderbouwing was vereist. Grief 2 slaagt derhalve niet. Aangezien in dit tijdschrift reeds veel aandacht is besteed aan jurisprudentie met betrekking tot de gevolgen van de coronapandemie voor commerciële huurrelaties en de toepassing van de vastelastenmethode, zal ik in het hiernavolgende slechts ingaan op de beantwoording van de met grief 1 en grief 3 samenhangende vragen.

Grief 1: is appellant partij bij de huurovereenkomst?

In deze appelprocedure komt appellant op tegen het oordeel van de kantonrechter in eerste aanleg dat appellant en het bedrijf beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen onder de huurovereenkomst.⁴ In hoger beroep voert appellant opnieuw aan dat de huurovereenkomst waarin hij als huurder is vermeld, slechts was opgesteld om exploitatie van het gehuurde door het bedrijf mogelijk te maken. Dit was volgens appellant tegenover de gemeente noodzakelijk omdat appellant de enige persoon binnen het bedrijf was die beschikte over een zogeheten SVH-vergunning.⁵ Volgens appellant was tussen enerzijds het bedrijf en appellant en anderzijds de verhuurder duidelijk dat alleen het bedrijf als huurder zou gelden. Daarbij voerde appellant aan dat, als het de bedoeling zou zijn geweest dat hij in persoon en het bedrijf allebei huurder zouden worden, volstaan zou zijn met één

4. Het is op grond van het arrest niet duidelijk waarom appellant zich tegen de hoofdelijkheid verzet. De indruk bestaat dat verhuurder verhaalsmogelijkheden richting appellant heeft benut. Het is uiteraard mogelijk dat het bedrijf onvoldoende verhaalsmogelijkheid bood.

5. Op grond van art. 8 van de Alcoholwet dienen leidinggevenden van een horeca- en slijtersbedrijf te voldoen aan een aantal vereisten, waaronder het beschikken over voldoende kennis en inzicht met betrekking tot sociale hygiëne en ingeschreven zijn in het Register sociale hygiëne (zie ook art. 8 lid 3 Alcoholwet). Sociale Hygiëne gaat niet alleen over alcohol, maar ook over drugs, gokken, gastvrijheid, wet- en regelgeving in de horeca, het sociaal-hygiënisch beleid en arbeidswetgeving. Op grond van art. 11e van de Alcoholwet vindt inschrijving in het Register sociale hygiëne onder meer plaats indien de in te schrijven persoon beschikt over een diploma dat door de Landelijke commissie sociale hygiëne als bewijsstuk is erkend. Het SVH-diploma wordt als een dergelijk bewijsstuk erkend.

huurovereenkomst waarin appellant en bedrijf beiden als huurder zouden zijn genoemd.

Het hof overweegt dat, omdat verhuurder zich beroept op de rechtsgevolgen van de stelling dat zij de huurovereenkomst ter zake het restaurantgedeelte mede met appellant als huurder heeft gesloten, hij de bewijslast van die stelling draagt.⁶ Verhuurder heeft betoogd dat de door appellant genoemde reden met betrekking tot het SVH-diploma niet opging, omdat een besloten vennootschap (zoals het bedrijf) een restaurant kan exploiteren in het geval de bestuurder van de betreffende besloten vennootschap over een SVH-vergunning beschikt.⁷

In aanvulling daarop overweegt het hof dat de door verhuurder en appellant ondertekende huurovereenkomst, waarin appellant als huurder is vermeld, een onderhandse akte is als bedoeld in art. 156 lid 3 Rv. Deze akte levert op grond van art. 157 lid 2 Rv tussen partijen dwingend bewijs op van de daarin neergelegde verklaring dat appellant het restaurantgedeelte (mede) is gaan huren. Tegenbewijs tegen dat dwingende bewijs is echter mogelijk ingevolge art. 151 lid 2 Rv.⁸ Het hof acht de door appellant genoemde omstandigheid dat, als het de bedoeling zou zijn geweest dat hij en het bedrijf beiden huurder zouden worden, volstaan zou zijn met één huurovereenkomst waarin appellant en bedrijf beiden als huurder zouden zijn genoemd, onvoldoende om appellant in de levering van het tegenbewijs geslaagd te achten.⁹ Het hof overweegt dat appellant reeds in eerste aanleg uitdrukkelijk heeft aangeboden om door middel van getuigenverhoren te bewijzen dat (i) de ondertekening van de op zijn naam gestelde huurovereenkomst alleen verband hield met het feit dat de exploitant van het restaurant volgens de gemeente over een SVH-vergunning moest beschikken en (ii) jegens de verhuurder alleen het bedrijf als huurder zou gelden. Het hof laat appellant tot levering van dit tegenbewijs toe, reden waarom in dit arrest geen definitief oordeel ligt besloten met betrekking tot de eerste grief.¹⁰ Het hof geeft, vooruitlopend op de nadere bewijsoverlevering door appellant, alvast inzicht in het relevante juridisch kader:

"3.4.6. De beantwoording van de vraag of iemand bij het sluiten van een overeenkomst in eigen naam en dus als contractspartij heeft opgetreden of als vertegenwoordiger van een ander, waarbij die ander dus als contractspartij moet worden aangemerkt, hangt af van hetgeen de betrokken partijen daaromtrent jegens elkaar hebben verklaard en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden (toevoeging auteur: deze maatstaf wordt in de literatuur het 'Kribbebijter-criterium' of het 'over en weer'-criterium genoemd¹¹) (HR 20 december 2019, ECLI:NL:

HR:2019:2034, rov. 3.1.2).¹² Meer in het algemeen gezegd is het antwoord op de vraag wie partij is bij een overeenkomst, afhankelijk van hetgeen partijen jegens elkaar hebben verklaard en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden. Tot de omstandigheden die in dit verband in aanmerking moeten worden genomen, behoort tevens de voor de wederpartij kenbare hoedanigheid en de context waarin partijen optraden.¹³ Ook gedragingen, verklaringen en andere omstandigheden, die hebben plaatsgevonden nadat de overeenkomst is gesloten, kunnen van belang zijn (HR 29 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1615, rov. 3.2)."

In aanvulling hierop geldt op basis van de literatuur en jurisprudentie het volgende ten aanzien van de beantwoording van de vraag wie als partij bij een overeenkomst moet worden aangemerkt. Uitgangspunt hierbij is dat iemand die een rechtshandeling verricht, dit in beginsel voor zichzelf doet.¹⁴ In de literatuur worden belang en prestatie als belangrijkste indicatoren voor de vaststelling van de contractspartij genoemd. De ene partij bij een overeenkomst heeft immers vaak belang bij verkrijging van een dienst of goed, terwijl de andere partij belang heeft bij ontvangst van een tegenprestatie voor de verschaffing daarvan, zoals betaling.¹⁵ Ten aanzien van de hiervoor door de Hoge Raad genoemde gedragingen, verklaringen en andere omstandigheden die hebben plaatsgevonden nadat de overeenkomst is gesloten, kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de tenaamstelling van de uit de betalingsverplichtingen voor de overeenkomst voortvloeiende facturen,¹⁶ alsmede aan de partij die de (huur)facturen heeft voldaan of zekerheid heeft verstrekt, temeer in het geval dat de andere partij niet tegen deze gang van zaken heeft geprotesteerd.¹⁷ Dergelijke omstandigheden zijn echter niet doorslaggevend, waarbij tevens in aanmerking dient te worden genomen dat betalingen ingevolge art. 6:30 BW ook door een

6. Zie r.o. 3.4.4.

7. Deze stelling van verhuurder is feitelijk juist, zie onder meer de toelichting in noot 5.

8. Zie r.o. 3.4.5.

9. Zie r.o. 3.4.7.

10. Zie r.o. 3.4.8.

11. Genoemd naar HR 11 maart 1977, ECLI:NL:HR:1977:AC1877, NJ 1977, 521 (Kribbebijter). Zie ook R.J. Tjittes, *Commercieel Contractenrecht. Deel I: totstandkoming en inhoud*, Den Haag: Boom Juridisch 2022, p. 240.

12. In deze rechtsoverweging in HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034 wordt verwezen naar HR 11 maart 1977, ECLI:NL:HR:1977:AC1877, NJ 1977, 521 (Kribbebijter) en HR 5 september 2014, ECLI:NL:HR:2014:2628, NJ 2015, 21 r.o. 3.4.3.

13. Zie ook HR 26 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH9284, NJ 2010/664 (Wiggers/Makelaardij Sneek), r.o. 3.3.1.

14. Parl. Gesch. Boek 3, p. 257: "Het is (...) een goede en ook in de praktijk levende stelregel dat men in beginsel met wie men tot zaken is gekomen als wederpartij mag beschouwen tenzij duidelijk is dat deze niet zichzelf maar een ander heeft gebonden".

15. T.F.E. Tjong Tjin Tai, 'Ouders en kinderen als partij bij een overeenkomst', *WPNR* 2017, 7159, p. 551; Q. Schier, 'Help! Wie is mijn contractspartij?', *Bedrijfsjuridische Berichten* 2023, 47, p.2.

16. HR 10 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2245, NJ 1998, 544 (Waarnemend tandarts); HR 29 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1615, NJ 2021, 345 (Zegwaard/Solidiam), r.o. 3.2 en Rb. Den Haag 12 oktober 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:11769, r.o. 4.2.

17. Hof Den Haag 16 februari 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:243.

derde kunnen worden gedaan zonder dat die derde partij wordt bij de overeenkomst.¹⁸

Het Hof Arnhem-Leeuwarden heeft reeds eerder in vergelijkbare kwesties als de onderhavige geoordeeld. Zo oordeelde het dat een natuurlijk persoon, en niet de besloten vennootschap waar deze persoon bestuurder van was, als huurder moest worden aangemerkt op basis van de tekst van een onderhuurovereenkomst en bij gebreke aan verklaringen of gedragingen die anders doen vermoeden.¹⁹ In een andere huurzaak bij hetzelfde hof had een vader een huurovereenkomst tussen zijn dochter en de verhuurder van een bedrijfsruimte medeondertekend. De vader stelde zich op het standpunt dat hij niet kon worden aangemerkt als medehuurder, aangezien hij bij de ondertekening van de huurovereenkomst slechts in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van zijn dochter zou hebben gehandeld. Het hof ging hier echter niet in mee en oordeelde, mede met inachtneming van het gemotiveerde verweer van de verhuurder, dat de vader onvoldoende had onderbouwd dat hij aan verhuurder kenbaar had gemaakt dat hij bij de onderhandelingen en ondertekening van de huurovereenkomst niet in eigen naam, maar in naam van zijn dochter handelde.²⁰ In een andere appelprocedure oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden dat een partij als contractspartij moest worden aangemerkt omdat deze in correspondentie werd aangeduid als 'buyer' en zich daarnaast actief bemoeide "met de gang van zaken, waaronder het orderproces, de wijze van facturering en betaling."²¹ In een andere zaak achtte het hof het gegeven dat een partij veelvuldig e-mails verzond vanuit een emailadres dat aan een andere, gelieerde vennootschap toebehoorde, onvoldoende om aan te nemen dat eerstgenoemde partij om die reden contractspartij was bij de overeenkomst.²² De Rechtbank Limburg wees de vorderingen van een huurder tot terugbetaling van een waarborgsom af, omdat de eigenaar van de gehuurde woning betwistte dat zij persoonlijk als verhuurder van de betreffende woonruimte moest worden aangemerkt en huurder volgens de rechtbank onvoldoende onderbouwd had gesteld dat dit het geval was.²³

Uit onderhavig arrest volgt niet dat verhuurder of appellant relevante gedragingen, verklaringen en andere omstandigheden, die hebben plaatsgevonden nadat de overeenkomst is gesloten, reeds naar voren hebben gebracht. Ook lijkt appellant niet subsidiair te hebben betoogd dat, hoewel zowel appellant als bedrijf hoofdelijk zijn verbonden, uit de wet, gewoonte of rechtshandeling voortvloeit dat zij voor ongelijke delen aansprakelijk zijn.²⁴ Het gelaste getuigenverhoor zal moeten uitwijzen of appellant in zijn bewijsopdracht slaagt. Ik acht de slagingskans van deze bewijsopdracht, gelet op de feiten die partijen naar voren hebben gebracht en het verloop van de procedure tot aan onderhavig arrest, klein.

Grief 3: de kantonrechter heeft ter zake van de huurachterstand een te hoog bedrag toegewezen

Appellant licht grief 3, samengevat, als volgt toe:

- i. Verhuurder heeft zich in een vroeg stadium op het standpunt gesteld dat nakoming van de huurovereenkomst door appellant blijvend onmogelijk is en daarom is de toewijzing van de huur tot en met september 2022 onbegrijpelijk;²⁵
- ii. Verhuurder heeft voor de 'toekomstige' huurpenningen over de periode vanaf de datum van de dagvaarding tot aan de datum van de ontbinding van de huurovereenkomst vervangende schadevergoeding als bedoeld in art. 6:87 BW gevorderd. Volgens appellant is niet aan de voorwaarde voor toewijzing van vervangende schadevergoeding voldaan, omdat verhuurder niet schriftelijk aan hem heeft meegedeeld dat zij schadevergoeding in plaats van nakoming vordert. Om die reden had de kantonrechter volgens appellant de huurachterstand over de periode van juli 2020 tot en met september 2022 niet kunnen toewijzen.²⁶

Volgens het hof kan deze grief om meer redenen geen troef treffen. Wat betreft de toelichting onder (i), overweegt het hof dat de schriftelijke mededeling als bedoeld in art. 6:87 lid 1 BW, vervat is in punt 11 van de inleidende dagvaarding.²⁷ Daarnaast acht het hof de wijze waarop de kantonrechter de vorderingen van verhuurder heeft uitgelegd juist, te weten dat de verhuurder betaling van huurpenningen vordert tot aan de datum van de ontbinding van de huurovereenkomst, en vervangende schadevergoeding voor de huurpenningen die zij misloopt gedurende de periode vanaf de ontbinding van de huurovereenkomst tot aan de overeengekomen einddatum van de huurovereenkomst. Het beroep van verhuurder op art. 6:87 BW acht het hof echter (ook) voor de periode na ontbinding van de huurovereenkomst niet adequaat, aangezien vanaf het moment van ontbinding van de huurovereenkomst geen

18. Dit sluit aan bij de jurisprudentie dat als een andere partij dan de contractuele huurder plotseling de huurpenningen gaat betalen, er ook niet automatisch sprake is van indeplaatsstelling. Zie in dit verband bijv. I.C.K. Mol, 'Contractsoverneming en huurrecht', TvHB 2020/4, UDH:TvHB/16282, p. 223 e.v.

19. Hof Arnhem-Leeuwarden 28 augustus 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:7779. Het hof verwijst hierbij naar de tekst in de onderhuurovereenkomst dat onderhuurder woonachtig is op een bepaald adres en dat hij/zij een zaak drijft met een naam die niet doet vermoeden dat het daarbij om een rechtspersoon gaat. Zie ook r.o. 5.4.

20. Hof Arnhem-Leeuwarden 22 november 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:9979.

21. Hof Arnhem-Leeuwarden 19 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6177, r.o. 4.9 en r.o. 4.11 t/m 4.19.

22. Hof Arnhem-Leeuwarden 9 januari 2019, ECLI:NL:GHARL:2018:216.

23. Rb. Limburg 9 september 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:6799.

24. Zie ook art. 6:6 BW.

25. Zie r.o. 3.6.3.

26. Zie r.o. 3.6.4.

27. Zie r.o. 3.6.5.

sprake meer is van een verbintenis tot huurbetaling die omgezet kan worden in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding.²⁸ Vervolgens overweegt het hof dat over de periode tussen de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde aanspraak gemaakt zou kunnen worden op een gebruiksvergoeding op grond van art. 7:225 BW, en dat over de periode vanaf de ontruiming tot aan de datum waarop de huurovereenkomst zonder ontbinding geëindigd zou zijn, schadevergoeding wegens gederfde huur zou kunnen worden gevorderd op grond van art. 6:84 BW.²⁹

Er bestaan verschillende wettelijke grondslagen op grond waarvan een verhuurder van bedrijfsruimte van een huurder schadevergoeding kan vorderen in het geval dat een huurovereenkomst ten aanzien van bedrijfsruimte wordt ontbonden wegens een tekortkoming van de huurder. In het hiernavolgende zal ik nader ingaan op de wettelijke grondslagen neergelegd in art. 6:277 BW en art. 7:225 BW en de omstandigheden waarin deze toepassing kunnen vinden. Ik zal geen verdere aandacht besteden aan art. 6:84 BW, omdat dit artikel mijns inziens (anders dan uit het arrest lijkt voort te vloeien) geen zelfstandige grondslag voor schadevergoeding biedt en ik daarnaast ook geen jurisprudentie of literatuur heb gevonden die wijst in die richting. Tevens zal ik niet ingaan op de (mogelijke) relevante artikelen in de ROZ algemene bepalingen, aangezien niet uit het arrest voortvloeit of dergelijke algemene bepalingen van toepassing waren op de huurovereenkomst(en).³⁰

Art. 6:277 BW

Ingevolge art. 6:277 BW geldt dat in het geval een overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt ontbonden, de partij wier tekortkoming een grond voor ontbinding heeft opgeleverd,³¹ verplicht is haar wederpartij de schade te vergoeden die deze lijdt, doordat geen wederzijdse nakoming doch ontbinding

van de overeenkomst plaatsvindt, tenzij de tekortkoming niet aan de tekortschietende partij kan worden toegerekend.³² Hierbij zal in beginsel het positief contractsbelang worden vergoed. De omvang van dat belang kan worden vastgesteld door 'gevalsvergelijking', waarbij de hypothetische situatie ingeval van een behoorlijke wederzijdse nakoming van de huurovereenkomst wordt afgezet tegen de feitelijke situatie waarin de verhuurder na de ontbinding verkeert (de situatie van ontbinding zonder schadevergoeding, na afwikkeling van de daaruit voortvloeiende ongedaanmakingsverbintenissen).³³ Vervolgens dient te worden vastgesteld welk deel van het verschil in aanmerking komt voor vergoeding omdat het aan de wanprestatie van de huurder kan worden toegerekend. Aangezien gederfde huurinkomsten aangemerkt kunnen worden als vermogensschade dienen deze in beginsel door huurder als schade te worden vergoed.³⁴ Onder omstandigheden geldt dit ook voor andere (betalingsverplichtingen) van de huurder, zoals bijvoorbeeld servicekosten welke niet 1-op-1 samenhangen met het gebruik van de huurder.³⁵ In de rechtspraak wordt echter over het algemeen terughoudend omgegaan met het toewijzen van een vordering tot vergoeding van zogeheten leegstandsschade.³⁶ Daarbij komt dat verhuurders niet achterover kunnen gaan leunen en zich in moeten spannen om het gehuurde aan een andere partij te wederverhuren, gelet op de schadebeperkingsplicht neergelegd in art. 6:101 BW.³⁷ Indien de verhuurder erin slaagt om het gehuurde te wederverhuren worden de (huur)inkomsten die de verhuurder na wederverhuur geniet in mindering gebracht op de te vergoeden schade.³⁸ Daar staat tegenover dat de verhuurder in een dergelijk geval in beginsel ook aanspraak kan maken

28. Zie r.o. 3.6.6.

29. Zie r.o. 3.6.7.

30. Zie bijv. art. 27 van de algemene bepalingen ROZ winkelruimte 2022: "Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, waaronder tevens begrepen beëindiging van de huurovereenkomst als gevolg van surseance van betaling of faillissement van huurder, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen of sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen alsmede de kosten van wederverhuur."

31. Art. 6:265 BW lid 1 bepaalt: "Iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen geeft aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt."

32. Art. 6:277 lid 1 BW voorziet een specifieke schadevergoedingsgrondslag voor het geval waarin de schuldeiser wegens wanprestatie van de schuldenaar overgaat tot ontbinding, terwijl art. 6:74 BW de algemene schadevergoedingsgrondslag is bij wanprestatie. Bij schadevergoeding op grond van art. 6:74 BW kan, anders dan bij art. 6:277 BW, de causaliteitsvraag spelen of (een deel van) de schade is veroorzaakt door de tekortkoming van de schuldenaar of de ontbinding door de schuldeiser. Zie ook Parl. Gesch. Boek 6, p. 1036; D.H. de Witte, 'Schadevergoeding bij ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder', TvHB 2015, 1, UDH:TvHB/11844; B. Andriessen, 'Schadevergoeding bij ontbinding van een huurovereenkomst: enkele aandachtspunten', Vastgoed Fiscaal en Civiel, 2021, 4, p. 11 e.v.

33. HR 10 juli 2009, ECLI:NL:HR:2009:BI3402, NJ 2011, 43 m.nt. Jac. Hijma (Vos/TSN).

34. Zie ook art. 6:96 BW.

35. K.C. Haanstra e.a., 'De schadevergoedingsproblematiek bij ontbinding van een huurovereenkomst', TvHB 2014, 2, UDH:TvHB/11429, p. 91.

36. Zie bijv. de annotatie van A.A.L. Oving bij ECLI:NL:RBROT:2022:5251, TvHB 2023/1, UDH:TvHB/17617, p. 54-55.

37. H.C. de Kok e.a., "Tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, wie betaalt de schade?", Vastgoed Fiscaal & Civiel, 2009, 83, p. 22.

38. K.C. Haanstra e.a., 'De schadevergoedingsproblematiek bij ontbinding van een huurovereenkomst', TvHB 2014/2, UDH:TvHB/11429, p. 90-91.

op eventuele makelaarskosten en/of advertentiekosten en zelfs op het verschil in huurinkomsten indien het gehuurde voor een lagere huurprijs wordt verhuurd.³⁹

Art. 7:225 BW

Ingevolge art. 7:224 lid 1 BW is een huurder verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst weer ter beschikking van de verhuurder te stellen. Daarbij komt dat indien gebruik wordt gemaakt van een bedrijfsruimte zonder dat daar een tegenprestatie tegenover staat, in beginsel sprake zal zijn van ongerechtvaardigde verrijking (art. 6:212 BW), aangezien het gebruik van de bedrijfsruimte van een ander in het maatschappelijk verkeer in beginsel slechts tegen vergoeding plaatsvindt.

Op grond van art. 7:225 BW is een huurder die bedrijfsruimte na het einde van de huurovereenkomst onrechtmatig onder zich houdt schadevergoeding verschuldigd over de tijd dat verhuurder het gehuurde niet ter beschikking heeft. Dit zal slechts anders zijn in het geval het huurder niet kan worden toegerekend dat hij de bedrijfsruimte niet tijdig aan verhuurder heeft 'teruggegeven'.⁴⁰ Op basis van de wettekst is deze schadevergoeding in beginsel gelijk aan de huurprijs, behalve in het geval dat de schade van de verhuurder meer bedraagt dan de huurprijs (bijvoorbeeld omdat de markthuurprijs hoger is dan de laatst geldende huurprijs)⁴¹, in welk geval de verhuurder recht heeft op het meerdere.⁴² Deze zogeheten abstracte schadevaststelling, oftewel schadeberekening naar objectieve maatstaven,⁴³ brengt met zich dat ook indien de verhuurder geen schade lijdt, of zijn schade lager is dan de laatst geldende huurprijs, huurder alsnog een schadevergoeding ter grootte van de laatst geldende huurprijs is verschuldigd.⁴⁴

Aandachtspunten voor de praktijk

In dit arrest wordt (opnieuw) bevestigd dat het helder en ondubbelzinnig vastleggen van de contractspartijen bij een (huur)overeenkomst vervelende discussies en, in een geval zoals het onderhavige, hoofdelijke aansprakelijkheid kan voorkomen.⁴⁵ Ten aanzien van de vraag wie als contractspartij bij een overeenkomst moet(en) worden aangemerkt, wordt verwezen naar de heersende leer van de Hoge Raad

met betrekking tot het zogeheten 'Kribbebijtercriterium'.

Daarnaast wordt in dit arrest ingegaan op verschillende wettelijke grondslagen op grond waarvan een verhuurder schadevergoeding kan vorderen bij ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte wegens een tekortkoming van de huurder. In dat verband geldt dat de verhuurder de schade die hij lijdt ten gevolge van de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst, bestaande uit gederfde huurpenningen en andere inkomsten, plus eventuele additionele kosten die hij dient te volgen heeft gemaakt, in beginsel van huurder kan vorderen op grond van art. 6:277 BW. Verder kan de verhuurder een schadevergoedingsvordering baseren op art. 7:225 BW in het geval dat de huurder het gehuurde niet tijdig ontruimt, voor de periode vanaf het tijdstip dat ontruiming had moeten plaatsvinden tot het moment van ontruiming. Het is aan te bevelen aan verhuurder om, aan de hand van de omstandigheden van het geval, de juiste (wettelijke) grondslag(en) voor een schadevergoedingsvordering te selecteren en deze tevens te specificeren.

39. H.C. de Kok e.a., "Tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, wie betaalt de schade?", *Vastgoed Fiscaal & Civiel*, 2009, 83, p. 23. Zie ter illustratie bij. Rb. Haarlem 8 juli 2010, ECLI:NL:RBHAA:2010:BN1748, r.o. 7.

40. J.K. Six-Hummel, *GS Huurrecht*, art. 7:225 BW, aant. 11 (online, bijgewerkt t/m 02-11-2012). Zie ook de wetgeschiedenis waaruit volgt dat ten aanzien van art. 7:224 BW de gebruikelijke regels van wanprestatie en ingebrekestelling gelden.

41. Zie ook J.L. Six-Hummel, *GS Huurrecht*, art. 7:225 BW, aant. 31 (online, bijgewerkt t/m 2 november 2012).

42. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/129.

43. Noot van oud A-G Huydecoper bij HR 24 mei 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ1782, NJ 2013/540, nr. 4.

44. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/132.

45. Zie ook Q. Schier, 'Help! Wie is mijn contractspartij?', *Bedrijfsjuridische Berichten* 2023, 47, p. 5.