

11. Schadevergoeding bij ontbinding van een huurovereenkomst: enkele aandachtspunten

MR. B. ANDRIESEN

Het komt in de praktijk regelmatig voor dat verhuurders bij de rechtbank een verzoek indienen tot ontbinding van een huurovereenkomst vanwege een tekortkoming door de huurder. Indien de tekortkoming toerekenbaar is aan de huurder, dan is de verhuurder in beginsel ook gerechtigd tot een vergoeding van de schade die hij als gevolg van die ontbinding lijdt. Waar moeten (ver)huurders rekening mee houden indien een dergelijke schadevergoeding wordt gevorderd?

1. Inleiding

Er zijn meerdere situaties denkbaar waarin een verhuurder tot ontbinding van een huurovereenkomst zou kunnen overgaan. Neem het in de praktijk veel voorkomende geval van de huurder die zijn huur niet (meer) betaalt. In eerste instantie zal de verhuurder met name uit zijn op het terugkrijgen van de beschikking over het gehuurde, zodat een nieuwe (en hopelijk beter betalende) huurder daar gebruik van kan maken, en daarnaast het verhalen van de openstaande huurpenningen. De huurder zal op zijn beurt inzetten op het tegenspreken van de ontbinding en de tekortkoming(en) die de verhuurder daaraan ten grondslag legt. Een onderwerp waar partijen mogelijk niet op voorhand bij stilstaan, is dat van vergoeding van de als gevolg van de ontbinding van de huurovereenkomst ontstane schade.

In dit artikel wordt aandacht besteed aan de vordering van de verhuurder van bedrijfsruimte¹ tot vergoeding van de schade als gevolg van een ontbinding van een huurovereenkomst wegens een toerekenbare tekortkoming van de huurder, waarbij een aantal aandachtspunten die voor verhuurders en huurders relevant kunnen zijn worden uitgelicht.

2. Ontbinding huurovereenkomst

Naast de bijzondere huurregels die zijn vastgelegd in Boek 7 BW (Titel 7.4), zijn in beginsel ook de algemene vermogens- en verbintenissenrechtelijke regels uit Boek 3 en Boek 6 BW op huurovereenkomsten van toepassing. Dit betekent dat de ontbinding van een huurovereenkomst wegens een tekortkoming door huurder in eerste instantie wordt

beheerst door art. 6:265 e.v. BW. Op grond van art. 6:265 BW geeft iedere tekortkoming in de nakoming aan de zijde van huurder aan verhuurder de bevoegdheid om de huurovereenkomst te ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding niet kan rechtvaardigen. Daarnaast zal de huurder in verzuim moeten verkeren, tenzij nakoming tijdelijk of blijvend onmogelijk is (art. 6:265 lid 2 BW).² Anders dan bij het recht op schadevergoeding, is voor de ontbinding niet vereist dat de tekortkoming ook aan de huurder kan worden toegerekend. Het bestaan van overmacht aan de zijde van huurder staat dus niet in de weg aan een ontbinding door verhuurder. Art. 7:231 lid 1 BW bepaalt vervolgens dat een ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak (waaronder dus ook bedrijfsruimte) op grond van een tekortkoming aan de zijde van huurder uitsluitend kan geschieden door de rechter, waarmee de (buitengerechtelijke) ontbinding middels een schriftelijke verklaring als bedoeld in art. 6:267 BW wordt uitgesloten. Behoudens enkele wettelijke uitzonderingen³, moet een verhuurder dus altijd een gang naar de rechter maken.

3. Schadevergoeding bij ontbinding

Door de ontbinding van een huurovereenkomst gaat de tussen partijen op grond van de huurovereenkomst

¹ Met 'bedrijfsruimte' wordt in dit artikel bedoeld op de bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW en de gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan als bedoeld in art. 7:230a BW.

² Art. 6:74 BW vereist daarentegen in geval van tijdelijke onmogelijkheid wel verzuim, welk onderscheid volgens Bakels (*Mon. BW*, nr. 84) wordt verklaard doordat de strekking van de verzuims bij art. 6:74 BW in het geval van tijdelijke onmogelijkheid – het bieden van een waarschuwing aan de schuldenaar zodat deze zijn schade kan beperken – in het geval van art. 6:265 BW reeds wordt ondervangen door de ontbindingsverklaring (zie ook: De Jonge, *Niet-nakoming van verbintenissen*, *Mon. Nieuw BW* B-33, p. 89-90).

³ Zie art. 7:231 lid 2 BW (sluiting op last van B&W) en art. 7:210 BW (buitengerechtelijke ontbinding bij onmogelijk huurgenot).

bestaande rechtsverhouding teniet, en worden partijen over en weer bevrijd uit hun daaruit voortvloeiende verbintenissen.⁴ Naast de eventuele restitutieplichtingen die hier (over en weer) uit voortvloeien, kan er ook sprake zijn van een verplichting tot schadevergoeding. Waar art. 6:74 BW een algemene grondslag bevat voor schadevergoeding als gevolg van een wanprestatie, voorziet art. 6:277 lid 1 BW in een specifieke schadevergoedingsplicht voor de gevallen waarin de schuldeiser op grond van een wanprestatie overgaat tot ontbinding:

‘Wordt een overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbonden, dan is de partij wier tekortkoming een grond voor ontbinding heeft opgeleverd, verplicht haar wederpartij de schade te vergoeden die deze lijdt, doordat geen wederzijdse nakoming doch ontbinding van de overeenkomst plaatsvindt.’⁵

De achtergrond van art. 6:277 BW en het zelfstandige bestaansrecht daarvan naast art. 6:74 BW is terug te voeren op de omstandigheid dat in het kader van art. 6:74 BW de causaliteitsvraag kan opkomen of bepaalde schade is veroorzaakt door de tekortkoming van de schuldenaar of door de door de schuldeiser gekozen ontbinding.⁶ Zoals bevestigd door de Hoge Raad⁷, strekt art. 6:277 BW ertoe buiten twijfel te stellen dat ook de schade die door de ontbinding wordt veroorzaakt en die bij keuze van andere rechtsmiddelen niet zou zijn geleden, voor vergoeding in aanmerking komt.

4. Bepalen van de schadevergoeding

4.1 De gevalsvergelijking

Bij het bepalen van de schadevergoeding die de huurder op grond van art. 6:277 BW aan de verhuurder moet betalen, dient een zogenaamde gevalsvergelijking plaats te vinden.⁸ Dit houdt in dat twee vermogenssituaties van de verhuurder worden vergeleken: enerzijds de hypothetische situatie waarin de verhuurder zou hebben verkeerd als de huurovereenkomst wederzijds behoorlijk zou zijn nagekomen, en anderzijds de feitelijke situatie waarin de verhuurder is komen te verkeren als gevolg van de tekortkoming van de huurder en daarop volgende ontbinding.⁹ Bij het uitvoeren

van deze gevalsvergelijking en het bepalen van de schadevergoeding zijn de volgende vragen relevant:

1. wat is binnen de gevalsvergelijking als schade aan te merken;
2. welke methoden hanteert de rechter bij het vaststellen van de omvang van die schade; en
3. komt deze schade volledig of slechts gedeeltelijk voor vergoeding in aanmerking?

4.2 De schade die in de gevalsvergelijking wordt betrokken

Voor het toepassen van de gevalsvergelijking bij een huurovereenkomst is het van belang om de resterende contractduur vast te stellen. Huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte worden in veel gevallen aangegaan voor een bepaalde duur, al dan niet in combinatie met een of meer opties tot verlenging met een bepaalde duur (bijvoorbeeld 5 + 5 jaar). In dat geval is bij het bepalen van de resterende contractduur bij correcte nakoming het uitgangspunt dat wordt gerekend vanaf de ontbinding tot aan de einddatum van de lopende termijn. Er kan namelijk niet op voorhand worden uitgegaan van een verlenging na de lopende termijn, tenzij sprake is van feiten en omstandigheden die een dergelijk uitgangspunt wel kunnen dragen.¹⁰ Hier ligt dan ook een aandachtspunt voor verhuurders. Indien er sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden op basis waarvan kan worden beargumenteerd dat de huurovereenkomst zou worden voortgezet na de lopende termijn, doet een verhuurder er goed aan om gemotiveerd aan te voeren dat de schadevergoeding moet worden berekend over de termijn vanaf ontbinding tot de einddatum van de betreffende verlenging.¹¹ Met name indien de ontbinding dicht bij de einddatum van de lopende termijn is gelegen, kan hiermee worden voorkomen dat de rechter slechts over een relatief korte periode de schade gaat begroten. Bij huurovereenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan of verlengd, geldt de opzegtermijn als maximale termijn waarbinnen voortzetting van de huurovereenkomst op voorhand kan worden aangenomen. Ook hier is het aan de verhuurder om gemotiveerd te stellen (en zo nodig te bewijzen) dat de huurovereenkomst bij correcte nakoming zou hebben voortgeduurd voor een periode die langer is dan de opzegtermijn.

Wanneer is bepaald met welke termijn de huurovereenkomst in het (hypothetische) geval van correcte nakoming zou hebben voortgeduurd na het moment van ontbinding, kan worden vastgesteld wat binnen die periode als schade kan worden aangemerkt. Op de eerste plaats zal sprake zijn van gemiste huur. Daarnaast kan er ook sprake zijn van servicekosten die betrekking hebben op de levering van zaken en/of diensten die ook in de periode na ontbinding door de

⁴ Art. 6:271 BW.

⁵ Art. 6:277 lid 2 BW voorziet in een uitzondering voor de gevallen waarin de tekortkoming niet aan de schuldenaar kan worden toegerekend, welke situaties hier buiten beschouwing worden gelaten.

⁶ Zie *Parl. Gesch. BW Boek 6*, p. 1036; Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III 2014/711; Asser/Hijma 5-12007/526; G.T. de Jong, *Verbintenissenrecht algemeen*, Deventer 2014, nr. 250.

⁷ HR 8 juli 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ1684, NJ 2012/684, r.o. 3.3.4.

⁸ Zie onder meer HR 19 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1731; HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP7760; HR 10 juli 2009, ECLI:NL:HR:2009:BI3402; HR 26 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL0539 en HR 8 juli 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ1684.

⁹ HR 2 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP7760, NJ 2006/201 m.nt.; zie voorts *Parl. gesch.*, p. 1036; Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III*, hoofdstuk nr. 710; Bakels (diss.), p. 424-426; dezelfde (Mon. BW), nr. 84; Lindenbergh, *WPNR* 2010/6867.

¹⁰ Hof Arnhem 16 augustus 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BR5135, r.o. 4.4.

¹¹ Hierbij zijn (combinaties van) allerhande feiten en omstandigheden denkbaar: bijvoorbeeld de omstandigheid dat door of op verzoek van huurder investeringen zijn uitgevoerd in het gehuurde met een terugverdiendtijd die (ver) voorbij de einddatum strekt, of andere gedragingen en uitlatingen van huurder waaruit kan worden afgeleid dat hij van zijn opzeggemogelijkheid geen gebruik zou maken.

verhuurder moeten worden afgenomen en betaald ongeacht het (vroegtijdige) staken van het gebruik door de huurder. Voorts kunnen overige vergoeding die door de ontbinding zijn weggevallen worden meegenomen. Daarbij is van alles denkbaar, zoals bijvoorbeeld een in de huurovereenkomst opgenomen compensatie voor verliezen die eerder in een andere rechtsverhouding zijn geleden.¹² Het is als verhuurder dus van belang om niet enkel de gemiste huur in de vordering te betrekken, maar ook eventuele overige baten die als gevolg van de ontbinding worden misgelopen.¹³

Bij het bepalen van de schadeomvang moet de rechter ook rekening houden met inkomsten die de verhuurder uit het gehuurde geniet gedurende de resterende looptijd van de ontbonden huurovereenkomst. Zo kan het voorkomen dat de wanpresterende huurder het gehuurde feitelijk ontruimt op een datum die is gelegen na de ontbinding. Over de tussenliggende periode is de voormalige huurder op grond van art. 7:225 BW een gebruiksvergoeding verschuldigd die doorgaans gelijk is aan de laatst geldende huurprijs. Daarnaast is het mogelijk dat de verhuurder met een nieuwe huurder een huurovereenkomst sluit en daaruit inkomsten geniet. In het kader van de gevalsvergelijking moeten de inkomsten uit een gebruiksvergoeding en wederverhuur die in de feitelijke situatie worden genoten in mindering worden gebracht op de gemiste huur (en eventuele overige vergoedingen) in de hypothetische situatie.¹⁴ De huurder moet in dat kader dus geen genoegen nemen met de stelling van de verhuurder dat de rechter geen acht hoeft te slaan op inkomsten die voortvloeien uit een met een derde gesloten (of mogelijk nog te sluiten) huurovereenkomst.¹⁵ Nu inkomsten uit wederverhuur of een gebruiksvergoeding reeds worden verdisconteerd bij het vaststellen van de schade zelf, komen deze niet meer aan bod bij de vraag of de schade volledig of gedeeltelijk moeten worden vergoed (bijvoorbeeld via de voordeelsverrekening op grond van art. 6:100 BW).¹⁶

12 HR 9 juli 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM2329, *NJ* 2010/498.

13 Waarbij ik me bijvoorbeeld kan voorstellen dat in gevallen waar de voormalig huurder bepaalde onderhoudsverplichtingen had op grond van de huurovereenkomst, de verhuurder de kosten voor het eigenhandig moeten uitvoeren van dit onderhoud in de periode na ontbinding ook als schade opvoert.

14 De Witte, *TvHB* nr. 1, p. 4 e.v.

15 Zie voetnoot 14, in welk artikel mr. D.H. de Witte mijns inziens terecht opmerkt dat (kort gezegd) het oordeel van de Hoge Raad in het arrest Vos/TSN, ECLI:NL:HR:2009:BI3402, inhoudende dat geen acht behoeft te worden geslagen op de winst uit na de ontbinding met derden gesloten vervangende overeenkomsten in het geval van gemiste huur (anders dan bij gemiste winst) niet opgaat, nu het exclusieve gebruik dat huur kenmerkt met zich meebrengt dat uit het gehuurde in een periode maar één keer inkomsten kan worden genoten; zie voorts zie voorts Hof 's-Hertogenbosch 18 juli 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:3246 waarin onder verwijzing naar het arrest van HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1483 de stelling van verhuurder wordt verworpen dat met toekomstige inkomsten uit wederverhuur geen rekening hoeft te worden gehouden bij het bepalen van de schade.

16 Van der Kooij, *MvV* 2011, p. 252.

4.3 Vaststelling schadeomvang door de rechter

De (mogelijke) inkomsten uit wederverhuur spelen vaak een belangrijke rol bij het bepalen van de door verhuurder geleden schade en het debat van partijen daaromtrent.¹⁷ Soms komt gedurende de procedure reeds vast te staan dat sprake is van wederverhuur, waarmee de daaruit genoten inkomsten door de rechter in zijn eindbeslissing omtrent de schade kunnen worden betrokken.¹⁸ Ook komt het regelmatig voor dat er nog geen sprake is van wederverhuur en het onzeker is of dit voor het verstrijken van de resterende contractduur alsnog zal plaatsvinden. Ook als er wel al sprake is van is wederverhuur, kan het nog onzeker zijn of deze in stand blijft totdat de resterende contractduur is verstreken. De rechter kan in dat geval de zaak voor wat betreft het bepalen van de schade over de resterende contractduur doorverwijzen naar de schadestaatprocedure.¹⁹ Een tweede mogelijkheid die door rechters wordt toegepast, is een veroordeling tot betaling van de gemiste huurinkomsten totdat sprake is van wederverhuur en uiterlijk tot de einddatum van de resterende contractduur.²⁰ Ook kan de rechter een inschatting maken van de kansen op wederverhuur en op die manier de schade over de resterende contractduur of een gedeelte daarvan begroten.²¹ In veel gevallen zal deze laatste optie niet direct voor de hand liggen, althans niet voor de gehele resterende contractduur, nu de eerder genoemde methoden beter zullen aansluiten bij de werkelijke schade.²²

Het zal voor verhuurders in veel gevallen het meest gunstig zijn om hun vordering in stellen op basis van de tweede optie: een veroordeling tot betaling van de gemiste huurinkomsten totdat sprake is van wederverhuur en uiterlijk

17 Zie bijvoorbeeld: Hof Den Haag 12 februari 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:BZ1165; Hof 's-Hertogenbosch 18 juli 2017 ECLI:NL:GHSHE:2017:3246; Rb. Amsterdam 12 februari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:858; Rb. Rotterdam 9 april 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:3684; Rb. Rotterdam 7 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7699; Rb. Rotterdam 14 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7720; Rb. Rotterdam 18 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9171.

18 Zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 12 februari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:858.

19 Zie bijvoorbeeld HR 27 november 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2789. Zie verder onder meer HR 21 december 1984, ECLI:NL:HR:1984:AG4926; HR 27 november 1998, *NJ* 1998/685; HR 11 oktober 2013, ECLI:NL:HR:CA3765 en meer recentelijk Rb. Rotterdam 1 april 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:3586; Rb. Rotterdam 14 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7720 en Rb. Rotterdam 18 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9171.

20 Zie onder meer Hof 's-Hertogenbosch 28 oktober 2003, ECLI:NL:GHSHE:2003:A08146; Rb. Haarlem, 17 februari 2010, ECLI:NL:RBHAA:2010:BL6528; Rb Haarlem 8 juli 2010, ECLI:NL:RBHAA:2010:BN1748, en meer recentelijk Hof 's-Hertogenbosch 18 april 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1781; Rb. Rotterdam 9 april 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:3684.

21 Art. 6:97 BW jo. 6:105 BW.

22 Er zijn ook tussenvarianten mogelijk waarbij de inschatting in combinatie wordt gebruikt met doorverwijzing naar de schadestaatprocedure, zie De Witte, *TvHB* nr. 1, p. 7, zie voorts ECLI:NL:RBBRE:2011:BR5331 en ECLI:NL:RBNNE:2014:3778 waarin middels inschatting een (korte) periode wordt bepaald waarin in ieder geval niet wordt verhuurd en voor het restant doorverwijzing naar de schadestaatprocedure plaatsvindt.

tot de einddatum van de resterende contractduur. In de eerste plaats is er het praktische voordeel van het achterwege blijven van een vervolprocedure en de daarmee gemoeide (proces)kosten. Voorts wordt er (net als bij een verwijzing naar de schadestaatprocedure) goed aangesloten bij de werkelijke schade, waarbij wordt voorkomen dat een te gunstige schatting van de kansen op wederverhuur tot gevolg heeft dat de verhuurder een deel van zijn schade niet vergoed krijgt. Ook voorkomt de verhuurder hiermee dat de huurder op een later moment in de schadestaatprocedure kan aanvoeren dat de verhuurder zich onvoldoende heeft ingespannen in het kader van de wederverhuur, als gevolg waarvan het gehuurde niet of niet tijdig is verhuurd aan een nieuwe huurder.²³ Zoals hierna in par. 4.4 aan de orde komt, kan een dergelijke schending door verhuurder van zijn schadebeperkingsplicht leiden tot het oordeel dat de vastgestelde schade slechts gedeeltelijk voor vergoeding in aanmerking komt, hetgeen voor huurders juist een reden kan zijn om juist wel aan te sturen op een verwijzing naar de schadestaatprocedure.

In gevallen waarbij op basis van bijzondere feiten en omstandigheden voldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de bedrijfsruimte voor het einde van de resterende contractduur kan worden verhuurd aan een derde, kan het voor de verhuurder ook voordelig zijn om de rechter te verzoeken meteen tot een inschatting van de schade over te gaan, waarbij deze schatting wordt gemaakt op de volledige periode tot en met de einddatum van de resterende contractduur. Ook in gevallen waarbij de verhuurder het onwenselijk acht om over een lange periode gemiste inkomsten te moeten innen van de voormalige huurder op basis van een rechterlijke uitspraak, bijvoorbeeld vanwege een bijzonder slechte partijrelatie of zicht op verslechterde verhaalsmogelijkheden in de toekomst, kan het voor de hand liggen om op een inschatting aan te sturen. Voor huurders zal het aansturen op een inschatting voor de hand liggen in gevallen waarbij kan worden betoogd dat wederverhuur binnen een relatief korte termijn mag worden aangenomen, bijvoorbeeld ingeval van een bedrijfsruimte waar op de markt veel vraag naar is.

4.4 Volledige of gedeeltelijke vergoeding van de schade?

Als de schade eenmaal is vastgesteld, wordt toegekomen aan de vraag of het volledige schadebedrag of slechts een gedeelte daarvan door de huurder moet worden vergoed. Daarbij heeft de rechter een aantal mogelijkheden om tot vermindering van de door de huurder te betalen schadevergoeding over te gaan.

Op de eerste plaats kan de schadebeperkingsplicht van de verhuurder hierbij relevant zijn. Uit art. 6:101 BW volgt dat indien een benadeelde (in dit geval de verhuurder) nalaat om zijn schade te beperken voor zover dit redelijkerwijze van hem kan worden verlangd, dit tot gevolg kan hebben dat de

vergoedingsplicht wordt verminderd.²⁴ Voor de verhuurder komt dit neer op de verplichting om een serieuze poging te ondernemen om de bedrijfsruimte opnieuw te verhuren.²⁵ Indien daartoe feiten of omstandigheden kunnen worden aangevoerd, doet een huurder er goed aan om gemotiveerd toe te lichten dat binnen de resterende contractduur (eerder) sprake had kunnen zijn van wederverhuur of dat een reeds gesloten wederverhuur tegen betere condities had kunnen plaatsvinden, maar dat zulks is uitgebleven omdat de verhuurder daartoe geen redelijke inspanningen heeft geleverd. Op zijn beurt dient de verhuurder op een dergelijk betoog van de huurder bedacht te zijn, en hoewel dit in eerste instantie aan de huurder is om te stellen en zo nodig te bewijzen, doet een verhuurder er goed aan het nodige bewijs paraat te hebben waaruit een (serieuze) poging tot wederverhuur blijkt. Bij beperkte verhaalsmogelijkheden jegens de voormalige huurder zal het overigens sowieso aantrekkelijker zijn voor de verhuurder om zo snel mogelijk rechtstreeks huurpenningen te ontvangen van een nieuwe huurder en voor inkomsten uit de bedrijfsruimte niet langer afhankelijk te zijn van de tenuitvoerlegging van een vonnis. Overigens moeten op grond van art. 6:96 lid 2 sub a BW de redelijke kosten die de verhuurder in het kader van zijn schadebeperkingsplicht maakt, waaronder begrepen kosten voor wederverhuur, door de huurder worden vergoed.

Ook kan de voordeelsverrekening op grond van art. 6:100 BW een rol spelen. Indien de ontbinding van de huurovereenkomst naast schade ook een voordeel voor de verhuurder oplevert, dan moet, voor zover dit redelijk is, dit voordeel bij de vaststelling van de te vergoeden schade in rekening worden gebracht. Deze voordeelsverrekening zal in veel gevallen echter niet of beperkt relevant zijn aangezien eventuele inkomsten uit wederverhuur of een gebruiksvergoeding van de voormalige huurder reeds zullen zijn meegenomen in het vaststellen van de schade (zie par. 4.3). Naast de schadebeperkingsplicht en de voordeelsverrekening, heeft de rechter op grond van art. 6:109 BW ook nog een zelfstandige matigingsbevoegdheid, op grond waarvan de door huurder te betalen schadevergoeding kan worden gematigd. De rechter dient echter met terughoudendheid van deze bevoegdheid gebruik te maken.²⁶ Hier zal uitsluitend plaats voor zijn wanneer volledige schadevergoeding in de gegeven omstandigheden, waaronder de aard van de aansprakelijkheid, de tussen partijen bestaande rechtsverhouding en hun beider draagkracht, tot kennelijk onaanvaardbare gevolgen zou leiden.²⁷

5. Conclusie

Wanneer een verhuurder op grond van een toerekenbare tekortkoming van de huurder een verzoek bij de rechtbank

23 De Witte, *TvHB* nr. 1, p. 7.

24 Lindenbergh, in: *T&C BW* 2019, art. 6:101 BW, aant. 4.

25 Hof 's-Hertogenbosch 28 oktober 2003, ECLI:NL:GHSHE:2003:AO8146, r.o. 4.5.

26 *Parl. Gesch.*, p. 451 (Rapport aan de Koningin).

27 HR 28 mei 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2913, *NJ* 1999/510, r.o. 3.3.2.

indient tot ontbinding van de huurovereenkomst, kan de verhuurder op grond van art. 6:277 BW in beginsel ook aanspraak maken op vergoeding van de schade die hij als gevolg van de ontbinding lijdt. Bij het bepalen van deze schadevergoeding wordt de hypothetische situatie waarin de verhuurder bij correcte wederzijdse nakoming van de huurovereenkomst zou hebben verkeerd, vergeleken met de feitelijke situatie waarin hij door de ontbinding is komen te verkeren. In een dergelijk geval zijn voor zowel verhuurders als huurder een aantal aandachtspunten te onderscheiden.

In de eerste plaats zal de verhuurder moeten toelichten met welke termijn hij meent dat de huurovereenkomst bij correcte nakoming nog zou hebben voortgeduurd na het moment van ontbinding. Vervolgens is het van belang dat de verhuurder inzichtelijk maakt welke inkomsten hij over die periode is misgelopen als gevolg van de ontbinding. Daarbij dient de huurder te bewaken dat eventueel door verhuurder genoten gebruiksvergoedingen en inkomsten uit wederverhuur op de misgelopen inkomsten in mindering worden gebracht. Hoewel inkomsten uit wederverhuur een belangrijke rol spelen bij het vaststellen van de schadevergoeding, is het gedurende een procedure nog vaak onduidelijk of en in hoeverre er gedurende de resterende contractduur sprake is van wederverhuur. Aangezien de rechter meerdere mogelijkheden heeft om bij zijn beslissing in deze onduidelijkheid te voorzien, is het voor de (ver)huurder van belang dat hij aanstuurt op de benadering die onder de gegeven omstandigheden voor hem het meest

gunstig is. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de rechter de door de huurder te betalen schadevergoeding matigt. Daarbij dienen partijen vooral voorbereid te zijn op een discussie over de vraag of de verhuurder een voldoende serieuze poging heeft ondernomen om de bedrijfsruimte te wederverhuren.

Literatuurlijst

1. D.H. de Witte, 'Schadevergoeding bij ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder', *TvHB*, nr. 1, p. 4 e.v.
2. D.A. van der Kooij, 'Schadevergoeding bij ontbinding van een (duur)overeenkomst en Vos/TSN', *MvV* 2011, p. 252.
3. S.D. Lindenbergh, 'Over wat schade is...en waarom het bij de vaststelling daarvan in de praktijk zo dikwijls mis gaat', *WPNR* 2010/6867, p. 901 e.v.
4. S.D. Lindenbergh, *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

Over de auteur



Mr. B. Andriessen

Werkzaam als advocaat binnen de praktijkgroep Real Estate & Infrastructure van NautaDutilh N.V.