

Huurovereenkomst bedrijfsruimte. Hoe moet de boeteclausule uit het ROZ-model worden uitgelegd?

Rb. Limburg 19-04-2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:3514

Instantie

Rechtbank Limburg

Datum

19 april 2017

Magistraten

Mr. C. Drent

Zaaknummer

2633949 CV EXPL 13-13693

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

Vakgebied(en)

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte

Brondocumenten

ECLI:NL:RBLIM:2017:3514, Uitspraak, Rechtbank Limburg, 19-04-2017

Wetgeving

Art. 6:22, 6:23 BW; art. 18 lid 2ROZ

Essentie

Huurovereenkomst bedrijfsruimte. Opschortende voorwaarde. Derdenbeding. Boeteclausule ROZ.

Wat is het gevolg van een opschortende voorwaarde voor de werking van een derdenbeding? Hoe moet de boeteclausule uit het ROZ model worden uitgelegd?

Samenvatting

Deze zaak draait om een huurovereenkomst voor een bedrijfsruimte tussen eiser als verhuurder en gedaagde als huurder. Gedaagde heeft de huurovereenkomst op enig moment (tussentijds) opgezegd. Eiser verzet zich tegen deze opzegging door gedaagde met een beroep op een derdenbeding in een koopovereenkomst met betrekking tot hetzelfde bedrijfspand. Deze koopovereenkomst is tot stand gekomen tussen gedaagde als koper van het bedrijfspand en een andere – aan eiser gelieerde vennootschap – als verkoper. In de koopovereenkomst is een derdenbeding opgenomen inhoudende dat de vigerende huurovereenkomst voor het bedrijfspand met wederzijds goedvinden zal eindigen op de dag van de eigendomsoverdracht aan gedaagde. Dit derdenbeding is door eiser aanvaard en door gedaagde niet betwist, zodat het derdenbeding in beginsel gelding heeft in de huurrelatie tussen eiser en gedaagde. Eiser stelt dan ook dat gedaagde de huurovereenkomst in strijd met het derdenbeding tussentijds, namelijk voordat de eigendomsoverdracht van de bedrijfsruimte plaats heeft gevonden, heeft opgezegd. Gedaagde verweert zich en beroept zich op de in de koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarde inhoudende – kort samengevat – dat de koopovereenkomst pas rechtskracht tussen partijen heeft nadat het college van burgemeester en wethouders onvoorwaardelijk zou hebben besloten om de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan te starten. Feitelijk staat in de procedure vast dat de opschortende voorwaarde uit de koopovereenkomst (nog) niet is vervuld. Volgens gedaagde betekent dit dus ook dat het derdenbeding inzake het eindigen van de huurovereenkomst nog geen werking heeft en eiser daarop geen beroep toekomt. Gedaagde meent dat zij de huurovereenkomst daarom wel tussentijds mocht opzeggen.

Ktr.: De kantonrechter geeft gedaagde gelijk. De koopovereenkomst is tot stand gekomen onder een opschortende voorwaarde in de zin van art. 6:22 BW. Aangezien tussen partijen vaststaat dat de gebeurtenis waarop de opschortende voorwaarde betrekking heeft niet is vervuld, hebben alle verbintenissen uit de koopovereenkomst nog geen werking. Aangezien geen uitzondering is gemaakt voor het derdenbeding inzake het eindigen van de huurovereenkomst, noch andere stukken zijn overgelegd waaruit zou kunnen volgen dat het derdenbeding niet onder de opschortende voorwaarde zou moeten worden begrepen, mocht gedaagde de huurovereenkomst conform de toepasselijke bepalingen tussentijds

opzeggen. Voor wat betreft de vordering van eiser tot betaling van de boete uit het ROZ model van 11 juli 2003 over de nog niet betaalde huurtermijnen oordeelt de kantonrechter dat deze boete cumulatief werkt, in die zin dat telkens per iedere opvolgende maand een nieuwe boete verschuldigd is over alle tot op dat moment achterstallige maandtermijnen.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 5 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:200, BR 2016/42;
- HR 12 november 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP9666;
- Rb. Noord-Holland 1 april 2015, ECLI:NL:RBNHO:2015:2709;
- Rb. Zwolle 16 december 1964, ECLI:NL:RBZWO:1964:AC4519;
- *Asser/Sieburgh 6-I 2016/161 e.v.*;
- MvA II, *Parl. Gesch.* 6, p.144;
- *Valk 2015, T&C art. 6:22 BW.*

Zie anders:

- HR 9 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BT6408 (*TomTom*): voorbeeld van een situatie waarin de opschortende voorwaarde toch als vervuld geldt op grond van de redelijkheid en billijkheid;
- Rb. Amsterdam 17 februari 2016; ECLI:NL:RBAMS:2016:1037: volgens de rechtbank werkt de boeteclausule ROZ niet cumulatief omdat die uitleg onlogisch en niet redelijk zou zijn;
- Rb. Limburg 17 mei 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:4371: volgens de rechtbank werkt de boeteclausule ROZ niet cumulatief omdat geen redelijk handelende contractspartij dat bedoeld kan hebben;
- Rb. Noord-Nederland 22 maart 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:2344: voorbeeld van een situatie waarin de opschortende voorwaarde op grond van de redelijkheid en billijkheid toch als vervuld moet gelden.

Wenk

Ten eerste gaat dit vonnis over de werking van een opschortende voorwaarde (ex art. 6:22 BW). Het vonnis bevestigt de bestendige lijn in de jurisprudentie dat niet snel wordt aangenomen dat verbintenissen uit een overeenkomst onder een opschortende voorwaarde reeds werking hebben voordat de gebeurtenis waarop de voorwaarde betrekking heeft, daadwerkelijk is ingetreden. Een veel voorkomend misverstand is dat als gevolg van een opschortende voorwaarde de overeenkomst niet tot stand komt. Dit is onjuist. De overeenkomst komt wel degelijk tot stand. Uitsluitend de werking van de uit de overeenkomst voortvloeiende verbintenissen wordt tot het in vervulling gaan van de benoemde voorwaarde opgeschort. Juist is wel dat nakoming van de voorwaardelijke verbintenis nog niet kan worden gevorderd en voor zover toch wordt nagekomen, geschiedt dat onverschuldigd (art. 6:25 BW). Voorwaardelijke verbintenissen worden door de wetgever overigens als 'normale' verbintenissen beschouwd, die vatbaar zijn voor overgang en ook de redelijkheid en billijkheid (art. 6:2 en 6:248 BW) is daarop van toepassing. Een opschortende voorwaarde kan dan ook, ondanks het (feitelijk) niet intreden van de gebeurtenis, onder bijzondere omstandigheden toch als vervuld worden aangemerkt (vgl. art. 6:23 BW en de uitspraken onder zie anders). In deze casus was daarvan geen sprake.

Relevant is voorts dat de opschortende werking geldt voor alle verbintenissen uit de betreffende overeenkomst.

Uitzonderingen dienen expliciet in de overeenkomst te worden benoemd. In deze casus ging dat mis. Het derdenbeding was weliswaar aanvaard door de derde, maar in de koopovereenkomst was verzuimd te bepalen dat dit beding niet onder de opschortende voorwaarde viel. Ook het derdenbeding had daardoor (nog) geen werking tussen partijen. Belangrijke les voor de praktijk: indien wordt gekozen voor een opschortende voorwaarde moet worden bezien of het daadwerkelijk de bedoeling is om de werking van alle verbintenissen uit de overeenkomst op te schorten. Dit is lang niet altijd het geval. Te denken valt bijvoorbeeld ook aan bepalingen over voorbereidingshandelingen, kostenvergoedingen of een rechts- en forumkeuze.

Ten tweede is het vonnis interessant vanwege het oordeel van de kantonrechter over de uitleg van de boeteclausule uit het ROZ model voor kantoorruimten d.d. 11 juli 2003. Art. 18 lid 2 van deze algemene bepalingen bepaalt – kort samengevat – dat de huurder ingeval de huurpenningen niet tijdig worden voldaan van rechtswege een direct opeisbare boete verbeurt. De vraag kan worden gesteld of deze boete cumulatief werkt. Als de huur over enige maand niet tijdig is betaald en in de daaropvolgende maanden ook niet wordt voldaan, is de boete dan telkens opnieuw over die maand verschuldigd of moet de boete zo worden uitgelegd dat de boete per te laat betaalde maand maar één keer in rekening worden gebracht? Daarover wordt verschillend gedacht. In deze zaak oordeelde de kantonrechter dat de boete cumulatief werkt, terwijl andere rechtbanken op basis van dezelfde boeteclausule oordeelden dat geen redelijk handelende contractspartij zoiets bedoeld kan hebben, omdat dit tot onlogische en onredelijke uitkomsten zou kunnen leiden (zie de uitspraken onder zie anders). Wellicht speelde in onderhavige zaak hierbij een rol dat eiser de boete zelf al gematigd had.

Partij(en)

Vonnis in de zaak van:

[Eiser] Beheer B.V., gevestigd te Roermond, eisende partij, gemachtigde mr. G.J.A. van Dinter, tegen

[Gedaagde] beheer B.V., statutair gevestigd te Meerssen, gedaagde partij, gemachtigde mr. P.J.M. Brouwers.

Partijen worden hierna aangeduid als '[eiser]' en '[gedaagde]'.

Uitspraak

Kantonrechter Roermond:

1. Het verdere verloop van de procedure

1.1.

Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 18 maart 2015;
- de conclusie na niet gehouden enquête tevens aanpassing eis;
- de antwoordakte na niet gehouden enquête tevens antwoordakte wijziging eis;
- de rolbeslissing waarbij is bepaald dat [eiser] zich bij akte mag uitlaten over de door [gedaagde] bij antwoordakte gevoerde verweren;
- de antwoordakte van 14 december 2016;
- de rolbeslissing waarbij is bepaald dat [gedaagde] bij akte mag reageren op de door [eiser] bij laatste akte overgelegde producties;
- de akte van 8 februari 2016.

1.2.

Ten slotte is vonnis bepaald.

2. Het geschil

2.1.

Bij conclusie na niet gehouden enquête tevens aanpassing eis heeft [eiser] haar eis gewijzigd en vordert zij – kort samengevat:

1. te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst niet is geëindigd, althans dat deze eindigt op de dag dat het gehuurde door [eiser] aan [gedaagde] juridisch is geleverd althans door [gedaagde] tegen betaling van de koopsom van [eiser] juridisch is afgenomen;
2. [gedaagde] te veroordelen om aan [eiser], tegen behoorlijk bewijs van kwijting, te betalen de achterstallige huurpenningen over de maand januari 2013 van € 20.166,66 inclusief BTW en vanaf 1 februari 2014 tot en met september 2016 van € 609.069,42 inclusief BTW;
3. [gedaagde] te veroordelen om aan [eiser] te betalen de (achterstallige) boete tot 1 februari 2014 van € 36.703,32, de boete over de maanden februari 2014 tot en met september 2014 van € 38.719,98 en de boete vanaf 1 februari 2014 tot en met september 2016 van € 212.959,93;
4. [gedaagde] te veroordelen om aan [eiser] te betalen de achterstallige wettelijke rente van artikel 6:199a BW tot 1 februari 2014 van € 12.309,95, de wettelijke rente vanaf 1 februari 2014 tot 15 september 2014 over het bedrag van € 241.999,02 (huurachterstand vanaf 1 februari 2014) en de wettelijke rente vanaf 1 februari 2014 tot en met september 2016 van € 71.110,41;
5. [gedaagde] te veroordelen om de buitengerechtelijke incassokosten te betalen tot 1 februari 2014 van primair € 3.269,25 en subsidiair € 3.085,83, te vermeerderen met BTW naar het geldende tarief;
6. [gedaagde] te veroordelen om aan [eiser] de beslagkosten van € 890,99 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente ex artikel 6:119a BW subsidiair 6:119 BW vanaf 3 december 2013;
7. [gedaagde] te veroordelen om de (toekomstige) huurpenningen van € 20.166,66 inclusief BTW per maand aan [eiser] bij vooruitbetaling – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening – op de eerste dag van iedere maand en voor het eerst op 1 oktober 2016 en zo vervolgens te betalen en [gedaagde] tevens te veroordelen, indien zo hij niet tijdig bij vooruitbetaling vóór of op de eerste dag van iedere maand, voor het eerst per 1 oktober 2016 de huurpenningen voornoemd heeft betaald, tot betaling van de boete van 2% per maand over die huurpenningen waarbij een gedeelte van een maand voor een volledige maand heeft te gelden en met een minimum van € 300,00 per maand;
8. [gedaagde] te veroordelen in de proceskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente over die kosten ingaande de vijftiende dag na betekening van het vonnis, en de nakosten.

2.2.

[Eiser] heeft de grondslag van haar eis als volgt gewijzigd. Tussen [gedaagde] en [eiser] Vastgoed BV (en dus niet [eiser], zoals voorheen gesteld) is een koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de registergoederen staande en gelegen te [plaats registergoed] aan de [adres registergoed], kadastraal bekend gemeente [gemeente], sectie a, nummer 5603, 6030, 6387 respectievelijk groot 65 are 35 centiare, 86 are en 45 centiare (hierna: 'de koopovereenkomst'). Hierin is in artikel 19 de volgende voorwaarde opgenomen:

"Partijen zijn overeengekomen dat de vigerende huurovereenkomst eindigt op de dag van de notariële eigendomsoverdracht en daartoe geen nadere opzegging benodigd, noch enige opzegtermijn in acht dient te worden genomen."

[Eiser] heeft deze voorwaarde, zijnde een derdenbeding, aanvaard, waardoor deze in de verhouding tussen partijen geldt. In strijd daarmee heeft [gedaagde] de huurovereenkomst tegen 1 februari 2014 opgezegd.

2.3.

[Gedaagde] concludeert tot afwijzing van de vorderingen en maakt bezwaar tegen de eiswijziging. [Gedaagde] heeft voorts haar verweren aangevuld bij antwoordakte na niet gehouden enquête tevens antwoordakte wijziging eis. [Gedaagde] stelt daarin, in aanvulling op haar reeds gevoerde verweren, dat dat de koopovereenkomst waarop [eiser] zich beroept per 31 juli 2013 geëindigd is en daarmee ook de huurovereenkomst. [Gedaagde] stelt tevens dat de koopovereenkomst waarop [eiser] zich beroept, geen werking heeft vanwege het niet vervuld zijn van de daarin opgenomen opschortende voorwaarde.

3. De verdere beoordeling

Definities

3.1.

Ten behoeve van de leesbaarheid worden hieronder eerst enkele definities opgenomen, welke in het vervolg zullen worden gehanteerd.

3.2.

'De Voorwaarde': de voorwaarde zoals opgenomen in artikel 19 van de tussen [gedaagde] en [eiser] Vastgoed BV gesloten koopovereenkomst, welke luidt:

"Partijen zijn overeengekomen dat de vigerende huurovereenkomst eindigt op de dag van de notariële eigendomsoverdracht en daartoe geen nadere opzegging benodigd, noch enige opzegtermijn in acht dient te worden genomen."

3.3.

'De Opschortende voorwaarde': de opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 6:22 Burgerlijk Wetboek en zoals opgenomen in artikel 14 lid 2 van de tussen [gedaagde] en [eiser] Vastgoed BV gesloten koopovereenkomst, welke luidt:

"Deze overeenkomst wordt geacht eerst rechtskracht te bezitten en als zodanig definitief te zijn gesloten, nadat door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venlo het besluit is genomen om ten behoeve van het plan Tref-plus, conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro 3.1 lid 1, wijziging bestemmingsplan) of artikel 3.7 lid 1 (voorbereidingsbesluit) de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen naar een PDV-/GVD-bestemming onvoorwaardelijk is gestart en van dit besluit de schriftelijke bevestiging door koper is ontvangen."

(hierna: 'de Opschortende voorwaarde').

3.4.

'Het Vonnis': het vonnis van 31 augustus 2016 van de rechtbank Limburg in de zaak met (rol)nummer C/03/193947 HA ZA 14-415.

Eiswijziging

3.5.

De kantonrechter komt eerst te oordelen over de vraag of de eiswijziging van [eiser] wordt toegelaten, nu [gedaagde] daartegen bezwaar gemaakt heeft.

3.6.

Artikel 130 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: 'Rv'), alsmede de rechtspraak van de Hoge Raad (HR 12 oktober 1990, NJ 1991, 186) bepaalt dat een eiswijziging toelaatbaar is, mits deze niet in strijd is met de eisen van een goede procesorde. Daarbij geldt dat de grenzen van het toelaatbare worden overschreden indien de eiswijziging leidt tot

onredelijke vertraging van het geding en/of tot onredelijke bemoeilijking van de verdediging.

3.7.

De kantonrechter constateert dat aan de wijzigingen van eis geen andere rechtsverhouding of ander feitencomplex ten grondslag ligt en overweegt verder dat de eiswijziging (hoofdzakelijk) is ingegeven door het intussen gewezen Vonnis, alsmede de door partijen gesloten vaststellingsovereenkomst bij gelegenheid van de comparitie van 2 september 2014. Er is niet gebleken van een onredelijke vertraging van het geding dan wel het schaden van de verdediging van [gedaagde], waardoor geen sprake is van een strijd met de eisen van een goede procesorde.

3.8.

Het bezwaar van [gedaagde] tegen de eiswijziging schuilt erin dat [eiser] niet langer betaling van de huur vanaf 1 februari 2013 vordert, maar nog slechts vanaf 1 februari 2014. [Gedaagde] wenst ook een uitspraak te ontvangen over de vraag of zij vanaf 1 februari 2013 de betaling van huur verschuldigd is, met als doel de verrichte betalingen eventueel terug te vorderen. De kantonrechter overweegt dat zij over dat deel van de oorspronkelijke vordering van [eiser], ook zonder de eiswijziging niet meer te oordelen zou zijn gekomen. Partijen hebben over de betaling van de huur over de periode 1 februari 2013 tot 1 februari 2014 bij gelegenheid van de comparitie op 2 september 2014 een regeling getroffen en elkaar over en weer algehele en finale kwijting verleend.

3.9.

De kantonrechter zal dan ook beslissen op de gewijzigde eis van [eiser].

Wijziging grondslag van eis

3.10.

[Gedaagde] maakt tegen de wijziging van de grondslag van de eis geen bezwaar, doch betoogt dat [eiser] en [eiser] Vastgoed BV reeds in 2008 zijn gefuseerd, met [eiser] als verkrijgende rechtspersoon. Om die reden is, zo meent [gedaagde], reeds sprake van dezelfde partijen en is het bestaan van een al dan niet aanvaard derdenbeding – en dus ook de wijziging van de grondslag van eis - niet relevant. [Gedaagde] betwist het bestaan en de aanvaarding van het derdenbeding door [eiser] op zichzelf bezien niet.

3.11.

De kantonrechter begrijpt uit de stellingen van partijen dat [eiser] in 2008 is gefuseerd met [eiser] Vastgoed BV, met [eiser] als verkrijgende rechtspersoon. Dit volgt ook uit de raamovereenkomst die partijen hebben gesloten op 4 juni 2009. Nadien heeft volgens [eiser] een andere rechtspersoon, [eiser] Vastgoed V BV, haar naam per 18 mei 2010 statutair gewijzigd in [eiser] Vastgoed BV. Het is deze [eiser] Vastgoed BV (voorheen [eiser] Vastgoed V BV), die volgens [eiser] een koopovereenkomst is aangegaan met [gedaagde]. Dit is door [eiser] onderbouwd gesteld middels overlegging van uittreksels van het handelsregister en door [gedaagde] niet betwist. De kantonrechter stelt hierom vast dat [eiser] Vastgoed BV (voorheen [eiser] Vastgoed V BV) een andere rechtspersoon is dan de [eiser] Vastgoed BV waarmee [eiser] in 2008 gefuseerd is. Nu geen sprake is van dezelfde partijen bij de huurovereenkomst en de door [eiser] gestelde koopovereenkomst, heeft [eiser] terecht de grondslag van haar eis gewijzigd.

3.12.

[Eiser] heeft gesteld dat de in de koopovereenkomst opgenomen Voorwaarde door haar als derdenbeding is aanvaard. Hierdoor geldt de Voorwaarde, zo stelt [eiser], ook in de verhouding [eiser] en [gedaagde]. Dit neemt de kantonrechter als vaststaand feit aan, omdat [gedaagde] het derdenbeding en de aanvaarding daarvan niet betwist heeft. Overigens alleen voor zover vast komt te staan dat de koopovereenkomst tussen [gedaagde] en [eiser] Vastgoed BV inderdaad tot stand gekomen is. Aan die beoordeling komt de kantonrechter hierna toe.

Koopovereenkomst tot stand gekomen?

3.13.

Aan de eis van [eiser] ligt de stelling ten grondslag dat [eiser] Vastgoed BV en [gedaagde] een koopovereenkomst gesloten hebben, waarin de Voorwaarde is opgenomen. In het tussenvonnis van 18 maart 2016 heeft de kantonrechter bepaald dat [eiser] wordt toegelaten tot het leveren van bewijs van haar stelling dat de koopovereenkomst - met daarin opgenomen de Voorwaarde - tot stand gekomen is.

3.14.

De kantonrechter concludeert dat [gedaagde] zich, in de antwoordakte na niet gehouden enquête tevens antwoordakte wijziging eis, niet langer primair en subsidiair op het standpunt stelt dat de koopovereenkomst niet tot stand gekomen is. [Gedaagde] stelt zich nog slechts meer subsidiair op dat standpunt. Omdat tussen partijen aldus in primo niet langer in

geschil is de vraag of een koopovereenkomst met de Voorwaarde tot stand gekomen is, neemt de kantonrechter dit in beginsel als vaststaand feit aan. Slechts zover het betreft het meer subsidiaire standpunt van [gedaagde] dat geen koopovereenkomst tot stand gekomen is, wordt nog toegekomen aan een beoordeling van het door [eiser] geleverde bewijs.

3.15.

[Eiser] heeft aan haar bewijsopdracht invulling gegeven door overlegging van het het Vonnis, dat inmiddels gewezen is tussen [gedaagde] en [eiser] Vastgoed BV. In het Vonnis is geoordeeld dat de koopovereenkomst waarop [eiser] zich ook in de onderhavige procedure beroept, weliswaar tot stand gekomen is maar onder de Opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 6:22 BW. Deze Opschortende voorwaarde is niet vervuld. Om die reden oordeelt de rechtbank in het Vonnis dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen geen werking hebben.

3.16.

Het vonnis levert geen dwingend bewijs op, nu de kantonrechter niet gebleken is dat het Vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. Wel heeft het Vonnis vrije bewijskracht. De kantonrechter overweegt dat [eiser] is geslaagd in het leveren van het bewijs van haar stelling dat de koopovereenkomst tussen [eiser] Vastgoed BV en [gedaagde] tot stand gekomen is, nu dit duidelijk en onderbouwd uit het Vonnis volgt. Het gegeven dat de verbintenissen uit de koopovereenkomst volgens de rechtbank geen werking hebben, doet er niet aan af dat de koopovereenkomst wél tot stand gekomen is.

3.17.

Uit het voorgaande volgt dat [eiser] Vastgoed BV en [gedaagde] de koopovereenkomst met de Voorwaarde zijn aangegaan. Tussen partijen staat reeds als onbetwist feit vast dat de Voorwaarde door de aanvaarding van het derdenbeding door [eiser] ook in de verhouding tussen partijen geldt (zie r.o.3.8). Daardoor wordt toegekomen aan de vraag of [eiser] op de Voorwaarde terecht een beroep doet. [Eiser] stelt dat nog niet aan de Voorwaarde is voldaan en daardoor de huurovereenkomst nog steeds geldt. Dit brengt ook met zich dat [gedaagde] de huurovereenkomst niet kon beëindigen door schriftelijke opzegging daarvan. [Gedaagde] voert ten verweer aan dat [eiser] geen beroep (meer) kan doen op de Voorwaarde omdat deze is verlopen dan wel geen werking heeft. Indien [gedaagde] in haar verweren slaagt, kan [eiser] op de Voorwaarde geen beroep doen. Om die reden worden eerst de beide verweren van [gedaagde] besproken.

Koop- en huurovereenkomst geëxpireerd?

3.18.

Het meest verstrekkende verweer van [gedaagde] is dat de koopovereenkomst én de huurovereenkomst per 31 juli 2013 zijn geëxpireerd. [gedaagde] stelt daartoe het volgende.

3.19.

De koopovereenkomst met daarin de Voorwaarde is onder de Opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 6:22 Burgerlijk Wetboek (hierna: 'BW') tot stand gekomen, welke luidt:

“Deze overeenkomst wordt geacht eerst rechtskracht te bezitten en als zodanig definitief te zijn gesloten, nadat door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venlo het besluit is genomen om ten behoeve van het plan Tref-plus, conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro 3.1 lid 1, wijziging bestemmingsplan) of artikel 3.7 lid 1 (voorbereidingsbesluit) de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen naar een PDV-/GVD-bestemming onvoorwaardelijk is gestart en van dit besluit de schriftelijke bevestiging door koper is ontvangen.”

De Opschortende voorwaarde is niet vervuld en moet ook niet geacht worden vervuld te zijn. Dit leidt ertoe dat de koopovereenkomst – en dus de daarin opgenomen Voorwaarde - geen werking heeft.

3.20.

Dit leidt er tevens toe dat de koopovereenkomst geëxpireerd is. Dit licht [gedaagde] als volgt toe. [gedaagde] en [eiser] Vastgoed BV zijn bij de koopovereenkomst het volgende overeengekomen:

“De eigendomsoverdracht zal voor wat betreft de onroerende zaak geschieden door inschrijving in de openbare registers (...) op *uiterlijk 31 juli 2013* of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen, mits de onder art. 14 genoemde voorwaarde is vervuld. (...)”.

De Opschortende voorwaarde kan thans niet meer uiterlijk op 31 juli 2016 vervuld worden en [eiser] heeft de leveringstermijn niet verlengd. Daarmee is de koopovereenkomst – en de daarin opgenomen Voorwaarde - geëxpireerd.

3.21.

Een goede uitleg van de tussen partijen gesloten raamovereenkomst, huurovereenkomst en de koopovereenkomst brengt volgens [gedaagde] met zich mee dat met het expireren van de koopovereenkomst ook de huurovereenkomst eindigt. In artikel 18 en 19 van de koopovereenkomst staat opgenomen dat de raamovereenkomst vervalt en de huurovereenkomst

eindigt bij de eigendomsoverdracht. De huurovereenkomst bestond dus louter met het oog op de eigendomsoverdracht die is neergelegd in de koopovereenkomst en het gaat om accessoire overeenkomsten, die hetzelfde lot dienen te ondergaan.

3.22.

[Eiser] betwist allereerst dat de koopovereenkomst op 31 juli 2013 is geëxpireerd. De levering is weliswaar afhankelijk gesteld van de vervulling van de Opschortende voorwaarde, maar aan de Opschortende voorwaarde is geen tijdsbepaling toegekend. Levering is, als de Opschortende voorwaarde alsnog vervuld wordt, dus nog steeds mogelijk. Ook al omdat de leveringsdatum alsnog kan worden uitgesteld. Ten tweede betwist [eiser] dat de huurovereenkomst is beëindigd. Volgens artikel 19 van de koopovereenkomst vervalt de huurovereenkomst namelijk bij eigendomsoverdracht en niet bij het niet vervullen van de Opschortende voorwaarde.

3.23.

De kantonrechter constateert dat tussen partijen niet in geschil is dat de koopovereenkomst onder de Opschortende voorwaarde tot stand is gekomen, en dat de Opschortende voorwaarde niet vervuld is. Partijen verschillen wel van mening over de vraag wat de consequentie is van het niet vervuld zijn van de Opschortende voorwaarde. De kantonrechter komt eerst toe aan de stelling van [gedaagde] dat de koopovereenkomst geëxpireerd is.

3.24.

In de tussen [eiser] Vastgoed BV en [gedaagde] gesloten koopovereenkomst is opgenomen dat de levering plaatsvindt op 31 juli 2013 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, mits de Opschortende voorwaarde is vervuld. Dit betekent dat levering pas aan de orde is als de Opschortende voorwaarde vervuld is. Dat volgt ook reeds uit de Opschortende voorwaarde zelf. De koopovereenkomst als geheel (en dus ook de leveringsbepaling) heeft pas werking als de Opschortende voorwaarde vervuld is. Niet gesteld, en ook niet gebleken, is dat de Opschortende voorwaarde in de toekomst niet meer vervuld kan worden. Mocht van vervulling in de toekomst sprake zijn, komt aan de leveringsbepaling werking toe en zal geconstateerd worden dat de beoogde datum van levering (31 juli 2013) niet behaald is. De leveringsbepaling noch de koopovereenkomst als geheel verbindt daaraan de consequentie dat de overeenkomst in dat geval expireert. De leveringsbepaling laat daarentegen zelfs de mogelijkheid open dat de leveringsdatum wordt verlengd.

3.25.

De leveringsbepaling vormt dus geen onderbouwing van het standpunt van [gedaagde] dat de Opschortende voorwaarde uiterlijk op 31 juli 2013 vervuld diende te zijn en nu dat niet gebeurd is, de koopovereenkomst geëxpireerd is. De kantonrechter komt daardoor niet meer toe aan de vraag of vervolgens de huurovereenkomst (eveneens) geëxpireerd is. Het verweer van [gedaagde] slaagt niet.

Koopovereenkomst heeft geen werking?

3.26.

[Gedaagde] stelt zich subsidiair ten verweer op het standpunt dat de bepalingen in de koopovereenkomst geen werking hebben omdat de Opschortende voorwaarde niet vervuld is. Dit volgt ook uit het Vonnis van de rechtbank. Ook de Voorwaarde in de koopovereenkomst waarop [eiser] zich beroept, heeft daardoor geen werking.

3.27.

[Eiser] betwist dat de Opschortende voorwaarde ervoor zorgt dat aan de Voorwaarde geen werking toekomt. De Opschortende voorwaarde is uitsluitend van toepassing op de koopovereenkomst. De Voorwaarde staat los van de koopovereenkomst omdat ze alleen betrekking heeft op een wijziging van de huurovereenkomst.

3.28.

De kantonrechter overweegt dat de Opschortende voorwaarde blijkens haar formulering van toepassing is op de volledige koopovereenkomst en dus alle daarin opgenomen bepalingen. De formulering van de Opschortende voorwaarde luidt als volgt: "Deze overeenkomst wordt geacht eerst rechtskracht te bezitten en als zodanig definitief te zijn gesloten, nadat (...)" Er is in de Opschortende voorwaarde geen uitzondering gemaakt voor de Voorwaarde. Ook uit de tekst van de Voorwaarde zelf volgt niet dat de Opschortende voorwaarde daarop niet van toepassing zou zijn. Het feit dat de Voorwaarde ziet op een wijziging van de huurovereenkomst maakt dit niet anders, nu de Opschortende voorwaarde 'deze overeenkomst' noemt en geen onderscheid maakt in bepalingen die op koop dan wel op huur betrekking hebben. Voor het standpunt van [eiser] ziet de kantonrechter dan ook geen aanknopingspunten in de bepalingen van de koopovereenkomst. [eiser] heeft ook geen andere stukken, zoals tussen partijen gevoerde correspondentie, overgelegd waaruit blijkt dat partijen bedoeld hebben de Opschortende voorwaarde niet op de Voorwaarde betrekking te laten hebben.

3.29.

De kantonrechter concludeert daarom dat de Voorwaarde geen werking heeft, nu de Opschortende voorwaarde niet vervuld is. Het gevolg daarvan is dat het verweer van [gedaagde] slaagt en [eiser] geen beroep kan doen op de Voorwaarde. Dit brengt met zich dat wordt toegekomen aan de stelling van [gedaagde] dat zij de huurovereenkomst tegen 1 februari 2014 heeft opgezegd.

Huurovereenkomst rechtsgeldig opgezegd?

3.30.

[Gedaagde] stelt zich op het standpunt dat zij de huurovereenkomst tussen partijen rechtsgeldig tegen 1 februari 2014 heeft opgezegd. Artikel 8 lid 2 sub b van de raamovereenkomst, welke bepaling op de huurovereenkomst van toepassing is (artikel 2 huurovereenkomst), bepaalt dat [gedaagde] in de periode van 1 mei 2012 tot 1 mei 2014 tegen iedere datum naar keuze kan opzeggen mits een opzegtermijn van 6 maanden in acht genomen wordt. [Gedaagde] heeft met inachtneming van deze bepaling de huurovereenkomst opgezegd bij brief van 25 juli 2013 tegen 1 februari 2014. Het voorgaande is door [eiser] niet betwist.

3.31.

De rechtbank overweegt dat [gedaagde] de huurovereenkomst bij brief van 25 juli 2013 rechtsgeldig heeft opgezegd. De kantonrechter voegt daar nog aan toe dat de vraag of [eiser] de opzegging aanvaard heeft, niet relevant is. Voor een rechtsgeldige opzegging is een eenzijdige verklaring voldoende. Aan de stellingen van partijen omtrent de aanvaarding van de opzegging namens [eiser] en het al dan niet ontbreken van een volmacht daartoe, wordt niet toegekomen.

3.32.

Nu [gedaagde] aan de vereisten voor een rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst heeft voldaan, slaagt haar verweer dat zij per 1 februari 2014 geen huur meer verschuldigd is aan [eiser]. De vorderingen van [eiser] tot veroordeling van [gedaagde] tot betaling van de (achterstallige) huurpenningen in de periode vanaf 1 februari 2014 tot en met september 2016 en daarna, zullen daarom worden afgewezen. Tevens zal de vordering tot een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst niet is geëindigd, worden afgewezen.

Huur januari 2013

3.33.

[Eiser] vordert betaling door [gedaagde] van de huur over de maand januari 2013. Over de maand januari 2013 is [gedaagde] nog huur verschuldigd omdat de huurovereenkomst toen nog niet was opgezegd. Deze maand valt ook niet onder de door partijen tot stand gekomen regeling zoals opgenomen in het proces-verbaal van 2 september 2014.

3.34.

[Gedaagde] verweert zich door te stellen dat betaling van de huur over de maand januari 2013 reeds heeft plaatsgevonden. [Gedaagde] heeft haar stelling onderbouwd door overlegging van de factuur over de maand januari met kenmerk HERV13.0164 ter hoogte van € 20.166,66 en een rekeningafschrift waaruit volgt dat dat bedrag, met vermelding van de factuur met kenmerk HERV13.0164, is voldaan.

3.35.

De kantonrechter overweegt dat [gedaagde] haar verweer voldoende heeft onderbouwd en met doorslaggevend bewijs heeft gestaafd. Het verweer slaagt dus en de vordering zal worden afgewezen.

Boete

3.36.

[Eiser] vordert betaling van een boete op grond van artikel 18.2 van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte (11 juli 2003) (hierna: 'Algemene Bepalingen'). Nu de huurovereenkomst tegen 1 februari 2014 rechtsgeldig is opgezegd, komt de kantonrechter nog slechts toe aan een beoordeling van de vordering die ziet op de boete over de verschuldigde maanden huur tot aan 1 februari 2014. [eiser] vordert over die periode een bedrag van € 36.703,32 en stelt dat per niet betaalde huur (uiterlijk op de eerste dag van de maand), elke maand een bedrag van € 403,33 aan boete verschuldigd is.

3.37.

[Gedaagde] stelt primair dat geen sprake is geweest van een huurachterstand. Dit verweer slaagt niet, nu [gedaagde] zijn stelling niet heeft onderbouwd. Het lag in de weg van [gedaagde] om betalingsbewijzen of andere stukken te overleggen waaruit blijkt dat zij de huur over de periode tot 1 februari 2014 tijdig voldaan heeft. Dat geldt eens te meer nu [eiser] haar stelling dat sprake was van een huurachterstand wel heeft onderbouwd door overlegging van diverse producties waaruit dat

volgt (waaronder de producties 4, 5 en 6 bij dagvaarding en productie 1 bij conclusie na niet gehouden enquête tevens aanpassing eis, betreffende het betalingsbewijs van de huur over de maanden februari 2013 tot februari 2014 op 15 september 2014). [gedaagde] heeft slechts één productie overgelegd waaruit volgt dat de huur over de maand januari 2013 op 2 januari 2013 is betaald.

3.38.

Subsidiar stelt [gedaagde] dat het bedrag aan boete door [eiser] onjuist berekend is. Over elke keer dat de huur niet tijdig betaald is, is volgens [gedaagde] slechts éénmaal de boete van 2 procent verschuldigd en niet tevens over elke maand dat betaling vervolgens langer achterwege blijft. Over de periode februari 2013 tot februari 2014 was sprake van een achterstand van 12 maanden huur, waardoor de boete € 4.839,95 (12 x € 403,33) bedraagt en niet het door [eiser] gevorderde bedrag. Tevens heeft [gedaagde] omstandigheden aangevoerd die volgens haar zouden moeten leiden tot matiging van boete op grond van de redelijkheid en billijkheid.

3.39.

Artikel 18.2 van de Algemene Bepalingen luidt als volgt:

“Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurster verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurster aan verhuurster van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand. Waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,- per maand.”

Partijen zijn verdeeld over de wijze waarop de boete volgens deze bepaling moet worden berekend. De kantonrechter is van oordeel dat uit de tekst van het artikel volgt dat de huurder over een eenmaal in een kalendermaand niet tijdig betaalde huur, telkens, in iedere volgende kalendermaand, de boete verbeurt zolang de huur niet betaald is. Dit is de berekeningswijze die door [eiser] is toegepast. [Eiser] heeft haar vordering beperkt tot € 36.703,32 en daartoe de boete tot februari 2014 betrokken (terwijl de huur over de maanden februari 2013 tot en met januari 2014 pas op 15 september 2014 betaald is).

3.40.

De kantonrechter komt toe aan het beroep op matiging. Op grond van artikel 6:94 lid 1 BW kan een boete op verzoek gematigd worden, ‘indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist’. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad brengt dit mee dat matiging slechts aan de orde is als toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal niet alleen moeten worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en strekking van het geding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen (vgl. Hoge Raad 27 april 2007, *LJN AZ6638*, *NJ 2007*, 262).

3.41.

Aan de hiervoor bedoelde – strenge – maatstaf is in dit geval niet voldaan. Daarbij speelt in belangrijke mate mee dat [eiser] de boete bijna heeft gehalveerd. De verhouding tussen de gevorderde boete (€ 36.703,32) en de achterstallige huur tot 15 september 2014 (€ 241.999,92) is naar het oordeel van de kantonrechter niet buitensporig. [Gedaagde] voert weliswaar aan dat [eiser] pas voor het eerst bij dagvaarding aanspraak op de boete heeft gemaakt en dus geen gebruik heeft gemaakt van de prikkel die de boete beoogt af te geven, maar dit leidt op zichzelf niet tot de conclusie dat de gevorderde boete buitensporig en onaanvaardbaar is. [Gedaagde] voert verder aan dat [eiser] zich niet heeft ingespannen om een onderhuurder te vinden, waardoor de schade voor [gedaagde] beperkt had kunnen worden. [Gedaagde] heeft echter niet voldoende onderbouwd wat de inspanningsverplichting precies inhield, wat op dat punt van [eiser] verwacht mocht worden en op welke wijze daaraan door [eiser] niet (voldoende) voldaan is. [Eiser] heeft daarentegen betwist dat zij zich onvoldoende zou hebben ingespannen en ter gelegenheid van de comparitie diverse kandidaat-onderhuurders genoemd die door haar zouden zijn voorgedragen. Dit standpunt van [gedaagde] wordt daarom gepasseerd. Dit brengt de kantonrechter tot de conclusie dat de door [gedaagde] naar voren gebrachte omstandigheden de vordering van de boete niet naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maakt. De boete zal daarom niet worden gematigd.

Wettelijke rente

3.42.

De over de huurachterstand gevorderde wettelijke rente wordt afgewezen. Uit artikel 6:92 lid 2 BW volgt dat een verschuldigde contractuele boete in de plaats treedt van schadevergoeding op grond van de wet, tenzij anders overeengekomen. Omdat de wettelijke rente ook een vorm van schadevergoeding is, kan de wettelijke rente niet samen met de contractuele boete worden gevorderd. Daarbij is niet van belang of het boetebeding strekt tot fixatie van de schadevergoeding dan wel tevens strekt tot het verzekeren van de nakoming van de hoofdverbintenis (Dit volgt ook uit de vaste jurisprudentie. Zie Gerechtshof Amsterdam 4 maart 2014, *ECLI:NL:GHAMS:2014:640* en Gerechtshof Den Haag 31

3.43.

In artikel 18.2 van de Algemene Bepalingen is niet bepaald dat de contractuele boete verschuldigd is, onverminderd de rechten op schadevergoeding uit anderen hoofde. Daardoor kan naast de al toegewezen contractuele boete (zie hierboven) niet tevens schadevergoeding in de vorm van wettelijke rente worden toegewezen.

Buitengerechtelijke (incasso)kosten

3.44.

[Eiser] vordert dat [gedaagde] haar op grond van artikel 17.1 van de Algemene Bepalingen de (incasso)kosten vergoed die zij heeft moeten maken om haar vordering (buiten rechte) te verhalen. [gedaagde] heeft deze kosten begroot conform de wettelijke tarieven (van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten) op primair € 3.269,25 en subsidiair € 3.085,83, te vermeerderen met BTW naar het geldende tarief.

3.45.

[Eiser] heeft haar kosten berekend conform de wettelijke tarieven, uitgaande van de volledige door haar gevorderde hoofdsom. Daarvan wordt echter alleen de boete ter hoogte van € 36.703,32 toegewezen. Bij hantering van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten wordt uitgegaan van het tarief dat geldt voor de toegewezen hoofdsom en niet de gevorderde hoofdsom. Wel kan bij het bedrag aan toegewezen hoofdsom worden opgeteld de betalingen die wel reeds hebben plaatsgevonden, maar pas na voldoende buitengerechtelijke handelingen. Het bedrag aan achterstallige huur van € 241.999,92 in de periode van 1 februari 2013 tot 1 februari 2014 heeft [gedaagde] pas op 15 september 2014, dus na datum dagvaarding, betaald. De buitengerechtelijke incassohandelingen van [eiser] zagen op de betaling van [gedaagde] van dit bedrag. Bij de berekening van het toepasselijke tarief zal daarom worden uitgegaan van € 278.703,24. Dit brengt een tarief van € 3.168,52 met zich mee.

3.46.

De hiervoor gevorderde vergoeding van buitengerechtelijke (incasso)kosten zal worden toegewezen tot het bedrag van € 3.168,52. De kantonrechter overweegt daartoe als volgt. [Eiser] stelt dat zij diverse aanmaningen en herinneringen heeft gestuurd en minstens vier gesprekken heeft gevoerd over de huurachterstand. Als producties heeft [eiser] gespreksverslagen en meerdere betalingsherinneringen overgelegd ter zake de huurachterstand in de periode tot 1 februari 2014. [Gedaagde] heeft de verschuldigdheid van deze kosten op grond van artikel 17.1 Algemene Bepalingen niet betwist. Wel voert [gedaagde] aan dat geen sprake is geweest van 'harde' sommaties en dat de gesprekken ook dienden voor de voortgang van de verdere ontwikkelingen en het aangaan van de koopovereenkomst. Dit vormt voor de kantonrechter echter geen aanleiding om de gevorderde vergoeding af te wijzen of (ambtshalve) te matigen.

3.47.

[Eiser] vordert het toe te wijzen bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten te vermeerderen met BTW. De gevorderde BTW is niet toewijsbaar, nu [eiser] niet heeft gesteld geen ondernemer te zijn in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of als ondernemer een vrijgestelde prestatie verricht te hebben.

Beslagkosten

3.48.

[Eiser] vordert de betaling van de beslagkosten door [gedaagde], namelijk € 890,99, te vermeerderen met de wettelijke rente ex artikel 6:119a subsidiair 6:119 vanaf 3 december 2013. Onder de door [eiser] gevorderde beslagkosten valt een bedrag van € 589,00 aan griffierecht. Deze kosten zijn niet als beslagkosten toewijsbaar, omdat het griffierecht onder de proceskosten valt. Er resteert dus een vordering van € 301,99 aan beslagkosten.

3.49.

[Eiser] heeft beslag laten leggen ten behoeve van zijn vordering van € 299.000,00. Daarvan wordt slechts een klein deel toegewezen. [Gedaagde] wordt immers tot betaling van in totaal € 39.871,84 aan boete en buitengerechtelijke (incasso)kosten veroordeeld. De kantonrechter zal daarom een evenredig deel van de beslagkosten toewijzen, namelijk € 40,27.

3.50.

Slechts de wettelijke rente van artikel 6:119 BW is toewijsbaar over de beslagkosten. Artikel 6:119a BW ziet immers alleen op vorderingen tot betaling van het op grond van de overeenkomst verschuldigde (zie de Parlementaire Geschiedenis en Tekst en Commentaar artikel 6:119a BW, aantekening 2). De wettelijke rente is pas verschuldigd vanaf het moment van verzuim (Hoge Raad 7 juli 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5408). Door het enkele versturen van een dagvaarding treedt dat

verzuim nog niet in en ook met het wijzen van het vonnis niet; de vordering wordt dan alleen opeisbaar. De gevorderde wettelijke rente over de beslagkosten zal daarom worden toegewezen met inachtneming van de hierna te bepalen termijn.

Proceskosten

3.51.

[Eiser] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op de hiernavolgende wijze.

- salaris advocaat € 1.600,00 (4 punten x tarief € 400,00)
- Totaal € 1.600,00

4. De beslissing

De kantonrechter

4.1.

veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser] te betalen aan (achterstallige) boete een bedrag van € 36.703,32;

4.2.

veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser] te betalen de buitengerechtelijke incassokosten van € 3.168,52;

4.3.

veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser] de beslagkosten van € 40,27 te betalen, te voldoen binnen 14 dagen na de betekening van dit vonnis, bij gebreke waarvan voormeld bedrag wordt vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na de betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling;

4.4.

veroordeelt [eiser] in de proceskosten aan de zijde van [gedaagde], tot op heden begroot op € 1.600,00;

4.5.

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

4.6.

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. C. Drent en in het openbaar uitgesproken.