

Coronacrisis. Kwalificeert de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid?

Rb. Rotterdam 07-08-2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7089

Instantie

Rechtbank Rotterdam

Datum

7 augustus 2020

Magistraten

Mr. A.M. van Kalmthout

Zaaknummer

8545866 CV EXPL 20-17017

JCDI

JCDI:ADS239444:1

Vakgebied(en)

Corona (V)

Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte

Huurrecht / Huurprijzen

Huurrecht / Verplichtingen huurder en verhuurder

Brondocumenten

ECLI:NL:RBROT:2020:7089, Uitspraak, Rechtbank Rotterdam, 07-08-2020

Wetgeving

Art. 6:258 BW

Essentie

Coronacrisis. Onvoorziene omstandigheden. Ontbinding/wijziging huurovereenkomst.

Kwalificeert de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid? Maakt deze onvoorziene omstandigheid dat wijziging / ontbinding van de huurovereenkomst kan worden afgedwongen?

Samenvatting

Partijen hebben op 3 februari 2020 een huurovereenkomst gesloten voor de huur van bedrijfsruimte. De huuringangsdatum is 1 april 2020. Huurder heeft het gehuurde niet in gebruik genomen, heeft geen zekerheid gesteld en heeft de huur over de maanden april, mei en juni 2020 niet betaald. De sleuteloverhandiging en oplevering vinden uitsluitend plaats als huurder – onder meer – de zekerheidstelling heeft afgegeven en de eerste betaalperiode aan verhuurder heeft voldaan. Huurder stelt dat zij op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus niet kon voorzien, dat sprake is van onvoorziene omstandigheden en dat daarom niet van haar kan worden gevergd dat zij (onverkort) uitvoering geeft aan de huurovereenkomst. Volgens verhuurder waren de eerste (economische) gevolgen van de coronacrisis in januari 2020 al voelbaar en voorzienbaar; temeer gelet op de internationale markt waarin huurder opereert. Verhuurder stelt dat huurder daarom de afspraken uit de huurovereenkomst moet nakomen. Ktr.: Bij de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden, wordt voorop gesteld dat niet beslissend is of de coronacrisis ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voorzienbaar was. Het gaat erom van welke veronderstellingen partijen zijn uitgegaan en waarin zij hebben willen voorzien of wat zij stilzwijgend in de overeenkomst hebben verdisconteerd. Na het aangaan van de huurovereenkomst is nog volop carnaval gevierd in Nederland, zijn de eerste landelijke overheidsmaatregelen pas afgekondigd en is het coronavirus door de WHO als een pandemie aangemerkt. De wereldwijde maatregelen die vervolgens zijn genomen, hebben geleid tot ongekende economische en maatschappelijke gevolgen. Hierin hebben partijen in de huurovereenkomst niet (willen) voorzien en evenmin is dit stilzwijgend in de huurovereenkomst verdisconteerd. Dit maakt de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid. Huurder heeft het gehuurde niet in gebruik genomen omdat haar omzet en die van haar onderhuurder als gevolg van de coronacrisis fors zijn teruggelopen. Omzetverlies behoort tot het ondernemersrisico van huurder, waarbij meeweegt dat sprake is van twee commerciële partijen die recent een langdurige huurovereenkomst zijn aangegaan en daarbij hebben gekozen voor een niet-omzetgerelateerde huurprijs. Bovendien is onduidelijk waarom nu juist deze verhuurder (van al de

contractuele wederpartijen van huurder) niet van huurder mag verwachten dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Art. 6:258 BW is niet bedoeld om een contractpartij de mogelijkheid te geven de beëindiging of wijziging van een overeenkomst met een willekeurige contractspartner af te dwingen. Dit klemt te meer nu van een belemmering in het huurgenot geen sprake is (de overheidsmaatregelen maken niet dat het gehuurde niet kan/mag worden gebruikt). Huurder moet de op haar rustende verplichtingen uit de huurovereenkomst derhalve nakomen.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914: kort geding: overheidsmaatregelen coronacrisis kwalificeren als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. Huurkorting toegewezen op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Den Haag 19 juni 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:5661: kort geding: coronamaatregelen leveren een gebrek op in de zin van artikel 7:204 BW, maar recht op huurprijsvermindering ten gevolge van een gebrek is uitgesloten in de algemene bepalingen en beroep op overmacht en/of onvoorziene omstandigheden slaagt niet omdat iedere (cijfermatige) onderbouwing en/of uitleg omtrent het gestelde omzetverlies van huurder ontbreekt;
- Rb. Oost-Brabant 23 maart 2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:1763: kort geding: betalingsonmacht als gevolg van de coronacrisis ligt in de risicosfeer van huurder en ontslaat huurder niet van zijn huurbetalingsverplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Van belang is daarbij ook dat al sinds de aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een voortdurend te laat betalen van de huur.

Zie anders:

- Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508: kort geding: huur hotel, beroep op onvoorziene omstandigheden slaagt niet omdat niet aannemelijk is dat de exploitatie van het hotel volledig is stilgevallen door de coronacrisis; ook de renovatie van het hotel is daar debet aan;
- Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494: kort geding: coronacrisis is onvoorziene omstandigheid. Huurder mag huurbetaling tweede kwartaal 2020 opschorten met 50%, derde kwartaal met 40% en vierde kwartaal met 25%;
- Rb. Amsterdam 19 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3105: kort geding: ontruiming gehuurde; verplichte sluiting horeca ten gevolge van coronamaatregelen was onvoorzien, maar reeds daarvoor had huurder al een achterstand laten ontstaan van drie maanden huur. Bovendien rechtvaardigt de coronacrisis niet dat helemaal geen huur meer wordt betaald;
- Rb. Limburg 19 juni 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:4399: kort geding: sluiting cafébedrijf als gevolg overheidsmaatregelen coronacrisis kwalificeert als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. Ingehouden compensatie van 1/3 van de huurprijs niet onredelijk en wel tot in de nader te entameren bodemprocedure is beslist;
- Rb. Noord-Nederland 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:2540: kort geding: coronacrisis kwalificeert als onvoorziene omstandigheid. Bij de vraag of huurprijskorting op zijn plaats is, is relevant dat huurder onderdeel is van een groot concern met miljoenenomzet terwijl verhuurder een particuliere belegger is met één pand als oudedagsvoorziening. Huurbetaling mag van juni 2020 tot december 2020 met 50% worden opgeschort indien huurder binnen twee weken een bodemprocedure aanhangig maakt;
- Rb. Noord-Nederland 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979: kort geding: sluiting cafébedrijf als gevolg overheidsmaatregelen coronacrisis kwalificeert als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW en geeft in beginsel recht op evenredige huurprijsvermindering;
- Rb. Overijssel 3 juni 2020, ECLI:NL:ROOVE:2020:1906: kort geding: coronamaatregelen waardoor het horecabedrijf wordt gedwongen de deuren moet sluiten is geen gebrek als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW op grond van de algemene voorwaarden en de verkeersopvattingen;
- Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5585 (kort geding: idem als ECLI:NL:RBROT:2020:5583);
- J.M. Heiken, 'De Overmacht van Corona', *WR* 2020/49;
- J.M. van Noort, 'De gevolgen van de corona-crisis voor commerciële huurovereenkomsten', *Bb* 2020/36;
- H.N. Schelhaas & J.H.M. Spanjaard, 'Contract en coronacrisis', *NJB* 2020/881;
- M. van Schoonhoven-Sloot en E.H.H. Schelhaas, 'De impact van Corona op de huur van bedrijfsruimte – geen business as usual', *TvHB* 2020/3;
- A. Tuinman & T.Q. de Booy, 'De coronapandemie en huur van bedrijfsruimte: don't believe the hype', *WR* 2020/48.

Wenk

Deze uitspraak is één van de eerste uitspraken van de bodemrechter die ziet op onvoorziene omstandigheden vanwege de coronacrisis en de gevolgen daarvan voor een huurovereenkomst. Doorgaans vorderen huurders een huurprijsvermindering

dan wel vorderen verhuurders betaling van de achterstallige huur omdat huurder de huurbetaling (volgens verhuurder onterecht) (gedeeltelijk) heeft opgeschort. In deze zaak liggen de feiten net anders. De huurovereenkomst zou pas per 1 april, dus net na de ingang van de "intelligente lockdown", ingaan. Vanwege de overheidsmaatregelen als gevolg van de coronacrisis meent huurder dat zij niet aan de huurovereenkomst kan worden gehouden.

In lijn met de tot op heden beschikbare "corona-rechtspraak" oordeelt de rechtbank dat de coronacrisis wordt aangemerkt als onvoorziene omstandigheid. Tot zover niets nieuws.

De teruggelopen omzet van huurder behoort volgens de rechtbank tot het ondernemersrisico van huurder. Daaronder valt volgens de rechtbank ook de omstandigheid of de beoogd onderhuurder al dan niet in staat is om de huur te betalen. Het feit dat sprake is van twee commerciële partijen die recent een langdurige huurrelatie zijn aangegaan en daarbij hebben gekozen voor een niet-omzetgerelateerde huurprijs, maakt dat huurder volgens de rechtbank niet voldoende heeft onderbouwd waarom zij haar ondernemingsrisico (gedeeltelijk) op verhuurder zou mogen afwentelen. Kennelijk hecht de rechtbank er ook aan dat huurder nog meer contractuele wederpartijen heeft. Of dit ook huurrelaties betreft, blijkt niet uit de uitspraak. In elk geval maakt dit dat deze huurder niet van deze verhuurder, als willekeurige contractspartner, beëindiging of wijziging van de huurovereenkomst kan afdwingen.

Dit beoordelingskader kan ook worden toegepast op de doorsnee procedure waar de vraag centraal staat of huurder recht heeft op huurprijsvermindering in verband met de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid. Uit de handvol uitspraken die thans beschikbaar zijn op dit terrein, lijkt zich voorzichtig de trend te ontwaren dat een beroep op onvoorziene omstandigheden en huurprijsvermindering vanwege de coronacrisis niet lichtvaardig wordt toegewezen. De onderhavige uitspraak is daar een goed voorbeeld van, althans de uitspraak illustreert dat het feit dat de coronacrisis kwalificeert als onvoorziene omstandigheid niet zonder meer maakt dat daar voordelige gevolgen voor huurder aan zijn verbonden. Relevant is volgens de rechtbank of een omzetgerelateerde huurprijs is overeengekomen. Een strikte toepassing van deze rechtsregel zou betekenen dat het bij een niet-omzetgerelateerde huurprijs kennelijk de bedoeling van partijen is geweest het ondernemingsrisico volledig bij huurder te leggen en dus een beroep op huurprijsvermindering vanwege de coronacrisis niet toewijsbaar is. Anderzijds geldt bij een omzetgerelateerde huurprijs dat tegenvallende resultaten automatisch worden verdisconteerd in de te betalen huurprijs. Huurprijsvermindering is dan overbodig. Er zou op deze wijze nooit ruimte zijn voor een huurprijsvermindering. Het is afwachten hoe de rechtspraak zich op dit punt verder zal ontwikkelen. Wordt vervolgd.

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

Siscon Instruments B.V., te Rotterdam, eiseres in conventie, verweerster in reconventie, eiseres in het incident, gemachtigde: J.M.L.G. de Jong, advocaat te Rotterdam, tegen

IJsselwaard Vastgoed B.V., te Nieuwerkerk aan den IJssel, gedaagde in conventie, eiseres in reconventie, verweerster in het incident, gemachtigde: mr. C.L. Verhoef, advocaat te Berkel en Rodenrijs.

Uitspraak

Kantonrechter:

1. Het verloop van de procedure

1.1.

Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken:

- het exploit van dagvaarding van 18 mei 2020 met producties;
- de conclusie van antwoord tevens houdende eis in reconventie met producties;
- de akte van Siscon, met wijziging eis en incidentele vordering met producties;
- het tussenvonnissen van deze rechtbank van 17 juni 2020 waarbij een mondelinge behandeling is bepaald;
- de conclusie van antwoord in reconventie met productie;
- de e-mail namens IJsselwaard van 30 juni 2020 met producties;
- het faxbericht namens Siscon van 30 juni 2020 met producties;
- de conclusie van antwoord in het incident.

1.2.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 3 juli 2020, via Skype. Van de zijde van Siscon is verschenen de heer [naam 1], indirect bestuurder, en de heer [naam 2], bijgestaan door mr. De Jong. Van de zijde van IJsselwaard is verschenen de heer [naam 3], bestuurder, en de heer [naam 4], bijgestaan door mr. Verhoef. Van het verhandelde heeft de griffier aantekeningen gemaakt.

1.3.

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 9 juli 2020 te laten weten of zij na de zitting overeenstemming hebben bereikt. Van de zijde van IJsselwaard is per e-mail van 8 juli 2020 bericht dat geen schikking is getroffen. Van de zijde van Siscon is dit per faxbericht van 9 juli 2020 bevestigd.

1.4.

De kantonrechter heeft de uitspraak van dit vonnis bepaald op heden. Ter zitting heeft Siscon verklaard haar incidentele vordering in te trekken indien op 7 augustus 2020 een eindvonnis wordt gewezen. Nu het onderhavige vonnis een eindvonnis is, is deze voorwaarde vervuld en wordt de incidentele vordering als ingetrokken beschouwd.

2. De vaststaande feiten in conventie en in reconventie

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, staat tussen partijen, voor zover van belang, het volgende vast.

2.1.

Partijen hebben op 3 februari 2020 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de bedrijfsruimte aan de [adres] (hierna: het gehuurde). In de huurovereenkomst staat – voor zover hier van belang –:

“(…)

3.1

Deze huurovereenkomst gaat in op 1 april 2020 (hierna ‘ingangdatum’) en is aangegaan voor een periode van 5 jaar zijnde tot en met 31 maart 2025.

(…)

4.8

De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij huringangdatum:

- de huurprijs € 4.750,00
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting € 997,50
- servicekosten € 300,00
- de over de servicekosten verschuldigde omzetbelasting € 63,00

totaal € 6.110,50

(…)

4.9

Met het oog op de ingangdatum (...) heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 april 2020 tot en met 30 april 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 6.110,50.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 1 april 2020 (...)

(…)

4.10

De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

(…)

6.1

Huurder zal voor de ingangdatum een bankgarantie doen stellen voor of een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 18.331,-

(…)

11.7

Gebruikssituatie

Huurder is verplicht het gehuurde ten alle tijde feitelijk in gebruik te hebben en te houden, (...)

(…)

11.16

Aanvaarding/beschikbaarheid

De sleuteloverhandiging en oplevering van het gehuurde vindt uitsluitend plaats indien huurder de ROZ-overeenkomst rechtsgeldig heeft geparafeerd en ondertekend, de zekerheidstelling heeft afgegeven aan verhuurder alsmede de eerste betaalperiode aan verhuurder heeft voldaan, (...).

(...)

Indien de sleuteloverhandiging en oplevering niet (tijdig) kunnen plaatsvinden, daar huurder niet tijdig aan alle tot dan geldende huurverplichtingen heeft voldaan, komt dit volledig voor rekening en risico van huurder.

(...)

2.2.

Siscon heeft het gehuurde niet in gebruik genomen. Zij heeft ook de bankgarantie als bedoeld in artikel 6.1 van de huurovereenkomst niet gesteld. Daarnaast heeft Siscon de huur over de maanden april, mei en juni 2020 onbetaald gelaten.

3. Het geschil in conventie en in reconventie

3.1.

Siscon heeft, na wijziging van eis, in conventie gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- primair: de huurovereenkomst te ontbinden vanwege onvoorziene omstandigheden op grond van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en om aan die ontbinding terugwerkende kracht te verlenen op grond van lid 1 van dat artikel, althans
- subsidiair: de overeenkomst te wijzigen in die zin dat de ingangsdatum de datum van dit vonnis zal zijn en dat het nadeel bij helfte tussen partijen wordt verdeeld, in die zin dat de huurprijs en de servicekosten 50% zullen bedragen van de huurprijs die partijen destijds hebben afgesproken, waarbij IJsselwaard € 10.000,00 zal bijdragen in de kosten van verhuizing en inrichting, eventueel onder door de kantonrechter nader te stellen voorwaarden,
- primair en subsidiair: met veroordeling van IJsselwaard in de kosten van deze procedure.

3.2.

IJsselwaard heeft in reconventie gevorderd, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- I. Siscon te veroordelen om na betekening van dit vonnis zekerheid te stellen overeenkomstig artikel 6.1 van de huurovereenkomst op straffe van een dwangsom van € 250,- per dag tot een maximum van € 36.662,-;
- II. Siscon te veroordelen om na betekening van dit vonnis het gehuurde in gebruik te nemen en in gebruik te houden op straffe van een dwangsom van € 250,- per dag tot een maximum van € 52.000,-;
- III. Siscon te veroordelen tot betaling aan IJsselwaard van € 22.116,23 aan huurachterstand, contractuele boete en buitengerechtelijke kosten, te vermeerderen met de contractuele boete van 1% per maand met een minimum van € 300,- per maand over een bedrag van € 18.331,50 vanaf 3 juni 2020 tot aan de dag der algehele voldoening;
- IV. voor het geval de huurovereenkomst in conventie wordt ontbonden: Siscon te veroordelen tot betaling aan IJsselwaard van een vergoeding van € 16.848,78, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente vanaf 3 juni 2020 tot aan de dag der algehele voldoening.

3.3.

Ter onderbouwing van haar vorderingen in conventie en in het kader van haar verweer tegen de vorderingen in reconventie heeft Siscon – zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang – het volgende aangevoerd. Het lag in haar voornemen om 60% van het gehuurde onder te verhuren aan de aan haar gelieerde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [bedrijf] (hierna: [bedrijf]). Als gevolg van de op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen pandemie zijn zowel Siscon als [bedrijf] zwaar getroffen. Siscon heeft in april 2020 een omzetverlies van 31% geregistreerd. De omzet van [bedrijf] is eind april 2020 met 97,3% gereduceerd tot 2,7% van de normale bedrijfsvoering. Ten tijde van het aangaan van de overeenkomst konden partijen niet voorzien in de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus. Er is sprake van onvoorziene omstandigheden. Indien een onderneming als gevolg van het coronavirus in grote financiële en/of bedrijfseconomische problemen komt, is er geen sprake van een normaal ondernemersrisico dat de benadeelde partij naar verkeersopvattingen moet dragen. Gelet hierop kan van Siscon niet worden gevergd dat zij (onverkort) uitvoering geeft aan de huurovereenkomst. De huidige verhuurder is bereid een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met Siscon, waarbij de totale huurprijs per maand € 3.840,- zal bedragen en de servicekosten € 40,- per maand. Het gehuurde staat leeg; voor verhuizing en aankleding wordt een bedrag van € 20.000,- begroot. Nu geen van partijen blaam treft van de corona-crisis kan als uitgangspunt gelden dat het nadeel gelijkelijk over partijen verdeeld moet worden. De door IJsselwaard gestelde schade aan het pand wordt betwist, althans betwist wordt dat die schade voor rekening van Siscon moet komen met dien verstande dat Siscon in staat en bereid is om het plafond in haar oude toestand te herstellen.

3.4.

IJsselwaard heeft in het kader van haar verweer tegen de vorderingen in conventie en ter onderbouwing van haar vorderingen in reconventie – zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang – het volgende aangevoerd. De financiële positie van [bedrijf] en de tussen [bedrijf] en Siscon gemaakte afspraken regaderen haar niet. IJsselwaard heeft uitsluitend een contractuele relatie met Siscon. Ook de omstandigheid dat door Siscon/[bedrijf] een nieuwe overeenkomst met de huidige verhuurder is gesloten, regardeert IJsselwaard niet. Er is geen sprake van een onvoorziene omstandigheid op grond waarvan ongewijzigde nakoming van de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Gelet op de markt met het internationale karakter waarin Siscon opereert waren de eerste (economische) gevolgen van COVID-19 in januari 2020 al voelbaar dan wel voorzienbaar. Desondanks heeft Siscon in de huurovereenkomst niets laten opnemen met betrekking tot COVID-19 en de eventueel voor haar daaruit voortvloeiende economische risico's. De gestelde daling in vraag en omzet behoort tot het normale ondernemersrisico van Siscon. Het ontbinden van de huurovereenkomst staat in geen enkele verhouding tot de langdurige verbintenis die partijen zijn aangegaan. Als de overeenkomst wordt aangepast, dan geldt dat aanpassing voor de volledige looptijd van de overeenkomst niet redelijk is. Partijen zijn geen (gedeeltelijke) omzetgerelateerde huur overeengekomen. Hierin ligt een risicoverdeling besloten die door twee commerciële partijen is aanvaard. Voorts is van belang dat in de toepasselijke algemene bepalingen huurprijzvermindering is uitgesloten. IJsselwaard heeft aangeboden om de ingangsdatum met één maand op te schuiven maar Siscon wil een blijvende huurverlaging met aanvullende incentives. Siscon kan, anders dan IJsselwaard, aanspraak maken op steun van de overheid, zoals de NOW-regeling. Ook dit moet meegewogen worden. Voor een vergoeding in verhuis- en inrichtingskosten is geen plaats. Een verlaging van de servicekosten zal er slechts toe leiden dat Siscon een hoge eindafrekening tegemoet kan zien.

Siscon moet de afspraken uit de huurovereenkomst nakomen. Zo moet zij zekerheid stellen, meewerken aan oplevering van het gehuurde en is zij verplicht het gehuurde feitelijk te gebruiken. De dwangsom dient te worden toegewezen als prikkel tot nakoming door Siscon. De huurachterstand over de maanden april, mei en juni 2020 bedraagt € 18.331,50. Siscon is over die maanden ook de contractuele boete van – in totaal – € 900,- verschuldigd. Voorts maakt IJsselwaard aanspraak op de buitengerechtigde kosten van € 2.884,73. Als de overeenkomst wordt ontbonden, blijft IJsselwaard zitten met schade aan het pand die door of namens Siscon is veroorzaakt. Die schade bedraagt € 16.848,78. Siscon moet IJsselwaard voor deze schade compenseren.

4. De beoordeling

In conventie

4.1.

Op grond van artikel 6:258 lid 1 BW kan de rechter op verlangen van een der partijen de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden als sprake is van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Het betreft hier een afwijking van de hoofdregel dat partijen er op moeten kunnen vertrouwen dat gemaakte afspraken worden nagekomen; dat betekent dat een beroep op deze bepaling slechts in uitzonderlijke gevallen slaagt. Aan de wijziging of ontbinding kan terugwerkende kracht worden verleend. Een wijziging of ontbinding wordt niet uitgesproken, voor zover de omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening komen van degene die zich erop beroept (artikel 6:258 lid 2 BW).

4.2.

Met betrekking tot de vraag of de corona-crisis als een onvoorziene omstandigheid kan worden aangemerkt, wordt vooropgesteld dat niet beslissend is of de corona-crisis ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voorzienbaar was. Het gaat er om van welke veronderstellingen partijen zijn uitgegaan en of zij in de mogelijkheid van het optreden van de deze crisis hebben willen voorzien of die mogelijkheid stilzwijgend in de overeenkomst hebben verdisconteerd. In dit verband is van belang dat de huurovereenkomst op 3 februari 2020 is gesloten. Tussen partijen is niet in geschil dat eind februari in Nederland nog volop carnaval is gevierd en dat op 9 maart 2020 de eerste landelijke overheidsmaatregelen zijn afgekondigd. Op 11 maart 2020 is het coronavirus door de Wereldgezondheidsorganisatie als een pandemie aangemerkt. De binnenlandse en buitenlandse maatregelen die vervolgens zijn genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan (waaronder de “intelligente lockdown” vanaf medio maart 2020 in Nederland) hebben wereldwijd tot ongekende gevolgen geleid, zowel economisch als maatschappelijk. Tegen deze achtergrond heeft IJsselwaard onvoldoende gesteld om tot het oordeel te kunnen komen dat partijen in de huurovereenkomst in de mogelijkheid van het optreden van corona-crisis hebben (willen) voorzien althans deze mogelijkheid stilzwijgend hebben verdisconteerd. Dit brengt mee dat de corona-crisis als een onvoorziene omstandigheid wordt aangemerkt.

4.3.

De vraag die vervolgens moet worden beantwoord is of de corona-crisis van dien aard is dat IJsselwaard naar maatstaven

van redelijkheid en billijkheid niet mag verwachten dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Naar het oordeel van de kantonrechter is dat niet het geval. Desgevraagd heeft Siscon ter zitting verklaard dat zij het gehuurde kan gebruiken. Er zijn geen (overheids)maatregelen die het gebruik als zodanig belemmeren. Volgens Siscon is de reden dat zij het gehuurde niet in gebruik heeft genomen gelegen in de omstandigheid dat haar omzet en die van haar beoogd onderhuurder [bedrijf] als gevolg van de corona-crisis fors is teruggelopen. Omzetverlies is echter een omstandigheid die in beginsel tot het ondernemersrisico van Siscon hoort. Ook de omstandigheid dat de beoogd onderverhuurder niet in staat is om de huur te betalen behoort daartoe. Siscon heeft niet, althans niet voldoende, onderbouwd waarom zij dit risico (deels) op IJsselwaard zou mogen afwentelen. Hierbij weegt mee dat sprake is van twee commerciële partijen die recent een langdurige huurrelatie zijn aangegaan en daarbij hebben gekozen voor een niet-omzetgerelateerde huurprijs. Voorts is van belang dat Siscon niet, althans onvoldoende, heeft onderbouwd waarom van al haar contractuele wederpartijen nu juist IJsselwaard naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet zou mogen verwachten dat de tussen haar en Siscon gesloten overeenkomst ongewijzigd in stand blijft. Artikel 6:258 BW is niet bedoeld om een contractspartij de mogelijkheid te geven de beëindiging of wijziging van een overeenkomst met een willekeurige contractspartner af te dwingen. Dit klemt te meer nu, zoals hiervoor overwogen, van een belemmering in het huurgenot geen sprake is.

4.4.

Het voorgaande brengt mee dat de vorderingen van Siscon in conventie zullen worden afgewezen. Siscon wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten in conventie, aan de zijde van IJsselwaard vastgesteld op € 600,- aan salaris gemachtigde (3 punten à € 200,- per punt).

In reconventie

4.5.

In het voorgaande ligt besloten dat Siscon de op haar rustende verplichtingen uit de huurovereenkomst moet nakomen. Dit betekent dat Siscon zekerheid moet stellen, mee moet werken aan oplevering van het gehuurde en het gehuurde feitelijk in gebruik moet nemen. Tevens moet zij de huur en servicekosten voldoen. Siscon heeft geen concreet verweer gevoerd tegen de op nakoming van deze verplichtingen gerichte vorderingen (I, II en III) van IJsselwaard in reconventie. Deze vorderingen zullen daarom, als op de wet gegrond, worden toegewezen, voor zover hierna niet anders bepaald.

4.6.

De termijn waarbinnen Siscon zekerheid moet stellen en het gehuurde in gebruik moet nemen zal op 14 dagen na betekening van dit vonnis worden gesteld.

4.7.

Nu het minimale bedrag van de boete van € 300,- per maand over de achterstallige huur al is begrepen in het onder III gevorderde bedrag van € 22.116,23, wordt de vordering in zoverre afgewezen.

4.8.

Het maximum van de te verbeuren dwangsom ter zake van de waarborgsom zal op het bedrag van de waarborgsom worden gesteld. Voor het maximum van de te verbeuren dwangsom om het gehuurde in gebruik te nemen wordt een bedrag van € 10.000,- een voldoende prikkel tot nakoming geacht.

4.9.

Nu de voorwaarde voor de vordering onder IV niet is vervuld, behoeft deze niet te worden beoordeeld.

4.10.

Siscon wordt als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten in reconventie. Nu de reconventionele vorderingen nauw samenhangen met de vorderingen in conventie, worden de kosten aan de zijde van IJsselwaard in reconventie vastgesteld op € 200,- aan salaris gemachtigde (2 x 0,5 punt à € 200,- per punt).

In conventie en in reconventie

4.11.

De apart gevorderde nakosten worden toegewezen als hierna vermeld, nu de proceskostenveroordeling hiervoor reeds een executoriale titel geeft en de kantonrechter van oordeel is dat de nakosten zich reeds vooraf laten begroten.

5. De beslissing

De kantonrechter:
in conventie

5.1.

wijst de vorderingen af;

5.2.

veroordeelt Siscon in de proceskosten in conventie, tot aan deze uitspraak aan de zijde van IJsselwaard op vastgesteld op € 600,00 aan salaris voor de gemachtigde en indien Siscon niet binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis vrijwillig aan deze veroordeling heeft voldaan, begroot op € 100,00 aan nasalaris, te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten vanaf 14 dagen na betekening van dit vonnis tot de dag der algehele voldoening;
in reconventie

5.3.

veroordeelt Siscon om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis zekerheid te stellen overeenkomstig artikel 6.1 van de huurovereenkomst, op straffe van een dwangsom van € 250,- per dag, tot een maximum van € 18.331,-;

5.4.

veroordeelt Siscon om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis het gehuurde in gebruik te nemen en in gebruik te houden, op straffe van een dwangsom van € 250,- per dag, tot een maximum van € 10.000,-;

5.5.

veroordeelt Siscon tot betaling aan IJsselwaard van een bedrag van € 22.116,23 aan huurachterstand, contractuele boete en buitengerechtigde kosten, te vermeerderen met de contractuele boete van 1% per maand over € 18.331,50 vanaf 3 juni 2020 tot aan de dag der algehele voldoening;

5.6.

veroordeelt Siscon in de proceskosten in reconventie, tot aan deze uitspraak aan de zijde van IJsselwaard op vastgesteld op € 200,00 aan salaris voor de gemachtigde en indien Siscon niet binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis vrijwillig aan de in 5.3 tot en met 5.6 bedoelde veroordelingen heeft voldaan, begroot op € 100,00 aan nasalaris, te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten vanaf 14 dagen na dit vonnis tot de dag der algehele voldoening;
in conventie en in reconventie

5.7.

verklaart dit vonnis voor wat de veroordelingen betreft uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het meer of anders gevorderde. Dit vonnis is gewezen door mr. A.M. van Kalmthout en uitgesproken ter openbare terechtzitting.