



> Dennis Beekhuijzen

CONTRACTUELE BOETES IN HUUROVEREENKOMSTEN ALTIJD VOLLEDIG VERSCHULDIGD?

Uw mooie nieuwe bedrijfspand is gerealiseerd en alles is klaar voor gebruik. U heeft zelfs al een huurovereenkomst gesloten met een huurder. Geen vuiltje aan de lucht zult u denken. Maar wat nu als u direct al in de problemen komt met uw huurder? Bijvoorbeeld omdat de overeengekomen bankgarantie of zekerheid op zich laat wachten? Of omdat de huurder zich niet aan de verplichting houdt om het gehuurde zelf te gebruiken.

In het veelgebruikte ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (artikel 7:230a BW) worden in de daarbij behorende Algemene Bepalingen boetes op deze tekortkomingen van huurder gezet. In dit artikel wordt in hoofdlijnen uit de doeken gedaan wanneer je als verhuurder recht hebt op deze boetes. Maar ook of de rechter deze boetes kan matigen en zo ja tot welk bedrag? Als uitgangspunt wordt het ROZ model 2015 en de Algemene Bepalingen ROZ 2015 genomen.

Boete in geval van niet of te laat betalen door huurder

In de huurovereenkomst staat opgenomen dat de huur in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd is in euro's. Daarnaast moet het vóór, of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig zijn voldaan. De Hoge Raad heeft in 2003 bepaald dat de datum waartegen de huur betaald moet worden een fatale termijn is waarbij het verzuim automatisch intreedt zonder voorafgaande ingebrekestelling. Dit betekent dat als de huurder niet op tijd betaalt, hij (zonder dat een aanmaning nodig is) in verzuim is en schadevergoeding verschuldigd is aan de verhuurder. Deze schadevergoeding bestaat voor de verhuurder uit de wettelijke (handels)rente van de huurachterstand over de periode dat de huurder in verzuim is. Deze wettelijke handelsrente bedraagt op dit moment 8% per jaar.

In huurovereenkomsten mag van deze schadevergoedingsregeling worden afgeweken. In artikel 23.2 van de Algemene Bepaling ROZ is de volgende afwijkende bepaling opgenomen:

"Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervalddag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervalddag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van €300 per maand. [...]"

Met andere woorden: telkens als de huurder niet op tijd betaalt is hij een boete van minimaal €300 verschuldigd. Als 1% van de huurprijs lager is dan €300, is bij een huurachterstand van 4 maanden de huurder dus een boete van €3.000 verschuldigd: te weten $4 \times €300 + 3 \times €300 + 2 \times €300 + 1 \times €300$. Of deze boete voor een rechter ook stand houdt, wordt verderop besproken.

Boete in geval van niet nakomen door huurder van andere verplichtingen dan betaling

Buiten de betaling van de huur staan in de Algemene Bepalingen ROZ 2015 nog een aantal verplichtingen genoemd waar een huurder aan moet voldoen. Voldoet hij niet aan die verplichtingen, is hij ook in dat geval op grond van artikel 29 van deze Algemene Bepalingen een boete verschuldigd. In dit geval bedraagt deze €250 per kalenderdag vanaf het moment dat huurder in verzuim is.

Tekortkomingen

Over welke tekortkomingen hebben we het hier?

- De huurder heeft de verplichting om het gehuurde zelf te gebruiken overeenkomstig de bestemming in de huurovereenkomst;
- De huurder moet gedragsbepalingen in acht nemen zoals het niet veroorzaken van hinder, overlast of schade;
- Als de huurder veranderingen wil aanbrengen aan het gehuurde, zal hij voorafgaand de verhuurder schriftelijk moeten informeren;
- De huurder dient een waarborgsom of bankgarantie af te geven, die ook moet gelden voor verlengingen van de huurovereenkomst.

Artikel 29 van de Algemene Bepalingen ROZ

"Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft."

Als de huurder de overeengekomen bankgarantie niet verstrekt of deze niet verlengd in geval van verlenging van de huurovereenkomst is hij niet automatisch in verzuim. Hij is dan ook niet automatisch de boete verschuldigd. Als de huurder zich niet houdt aan één van de eerder genoemde tekortkomingen, dan zal de verhuurder eerst de huurder in gebreke moeten stellen. Pas nadat de huurder schriftelijk is aangeklaagd en hem een redelijke termijn is gesteld om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en hij doet dat niet binnen de gestelde termijn, dán is hij in verzuim. Vanaf dat moment gaat de boete van €250 per kalenderdag lopen. Dit komt neer op een bedrag van ongeveer €7.500 per maand.

Wanneer kan een rechter de boete matigen?

Uitgangspunt bij een boetebeding is dat de boete in plaats komt van de werkelijk geleden schade aan de kant van verhuurder. De boete heeft dus aan de ene kant het karakter van een gefixeerde schadevergoeding. Aan de andere kant is het een prikkel voor de huurder om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

Hoewel partijen gebonden zijn aan een boetebeding, kan de rechter de boete matigen. Deze bevoegdheid is in de wet opgenomen omdat over de inhoud van een boetebeding meestal niet wordt onderhandeld. De overeengekomen boete zal dan ook niet zelden de schuldeiser onevenredig bevoordelen. De wet schrijft wel voor dat de rechter alleen de boete kan matigen als daar uitdrukkelijk om wordt gevraagd. De rechter mag dus niet uit zichzelf tot matiging overgaan, maar alleen als de huurder daarom vraagt. De matigingsbevoegdheid moet wel met terughoudendheid worden toegepast. Dit om te voorkomen dat het boetebeding haar aansprekende werking verliest.

De boete staat dus los van de werkelijk geleden schade en dat kan zorgen voor scheve situaties. In een bepaalde zaak speelde het volgende: een huurder is 7 maanden te laat met het afgeven van een bankgarantie ter hoogte van €12.000. Op grond van de overeenkomst (boete van €250 per dag) is huurder een bedrag van ruim €50.000 aan boetes verschuldigd. De rechter achtte het in dit geval redelijke de boete te matigen tot €20.000. Maar wanneer en tot welk bedrag mag een rechter eigenlijk matigen. Oftewel, wat zijn de handvatten?

Wanneer mag een rechter de boete matigen?

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat matigen van boetes pas mag als toepassing van het boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij moet niet alleen worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete. Er moet ook gekeken worden naar de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen. Dus pas bij een buitensporig resultaat mag worden gematigd. Daarvan kan sprake zijn bij een wanverhouding tussen de boete en de schade. Maar de rechter mag niet alleen naar deze verhouding kijken. Alle omstandigheden van het geval zijn beslissend.

Tot hoever mag een rechter de boete matigen?

De rechter mag op grond van de wet de boete niet verder matigen dan de schadevergoeding waar de verhuurder op grond van de wet recht op heeft. Dit betekent dat de verhuurder in geval van een te late betaling door huurder in principe recht heeft op de overeengekomen boetes. De rechter kan echter in het geval het toewijzen van de boetes in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt niet verder matigen dan de wettelijke (handels)rente over de huurachterstand.

De lijn van recente jurisprudentie in geval van boetes voor te laat betalen van de huur lijkt als volgt te zijn. De omvang van de boete van 1% per maand met een minimum van €300 zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen ROZ 2015, vormt geen aanleiding voor matiging op grond van de billijkheid. Als echter in geval van een lage huur de werkelijk geleden schade van de verhuurder bestaande uit de wettelijke (handels)rente veel lager is dan de verschuldigde boetes, wordt sneller overgegaan tot matiging van de verschuldigde boete.

Soms is het moeilijk vast te stellen wat de werkelijk geleden schade van verhuurder is. Denk aan wanneer een huurder het gehuurde niet conform de overeengekomen bestemming van het gehuurde gebruikt, of geen bankgarantie stelt. De vraag is dan tevens tot welk bedrag die boetes dan gematigd zouden mogen worden. Ook hier geldt dat overeengekomen boetes verschuldigd zijn maar dat de rechter pas mag matigen als de toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt.

Case

In een recent arrest moest de Hoge Raad oordelen over de beslissing van het gerechtshof 's-Hertogenbosch om een boete te matigen. De Hoge Raad oordeelde dat het gerechtshof destijds terecht een boete gematigd had van ruim €400.000 naar €21.150. De werkelijk geleden schade bleek namelijk slechts €6.000. Ook was volgens de Hoge Raad door het hof voldoende gekeken naar de aard, de inhoud en de strekking van de overeenkomst, alsmede de omstandigheden waaronder het boetebeding tot stand was gekomen. Daarbij was van belang dat de boetes in de overeenkomst torenhoog waren en daar niet over onderhandeld was. Bovendien waren de overtredingen waarvoor de boetes in rekening werden gebracht slechts incidenten aan het begin van de contractperiode. Kortom, de rechter mag matigen tot een bedrag dat niet (meer) klaarblijkelijk onbillijk is, maar dit betekent niet dat gematigd moet worden tot de hoogte van de schade.

Slotsom

Een verhuurder moet er enerzijds rekening mee houden dat verschuldigde boetes gematigd kunnen worden als de boetes heel erg uit de pas lopen met zijn werkelijk geleden schade. Een huurder moet anderzijds zelf vragen om matiging van de verschuldigde boetes aan de rechter. Hierbij is echter alleen een groot verschil tussen verschuldigde boetes en werkelijke schade geen reden om de boetes te matigen. Het is dus voor beide partijen van groot belang om de juiste argumenten aan te voeren. Voor de verhuurder om gestelde boetes te ontvangen. En voor de huurder om diezelfde boetes juist niet te hoeven betalen!

Advocaat Dennis Beekhuijzen is vastgoedsspecialist bij Van Iersel Luchtman Advocaten.

Voor meer informatie: Advocaat Dennis Beekhuijzen
w.beekhuijzen@vil.nl

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?
Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food



retail



gaming



recycling



zorg



bouw