



Universiteit  
Leiden  
The Netherlands

**Annotatie bij Rechtbank Limburg 26 juli 2023**  
Korevaar, E.P.W.

**Citation**

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Rechtbank Limburg 26 juli 2023. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(11), 11-18. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718798>

Version: Publisher's Version  
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)  
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718798>

**Note:** To cite this publication please use the final published version (if applicable).

van allerlei huurrechtelijke bedingen (zie Rb. Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6176 en ECLI:NL:RBAMS:2023:6177) is het opmerkelijk hoe verschillend rechtbanken met de toetsingsplicht omgaan. Zie voor de wijze van toetsen in een verstekzaak bijvoorbeeld rechtbank Amsterdam 5 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5597: '7. De bedingen die voor de beoordeling van de vordering relevant zijn, te weten de artikelen 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.15, 13.1 en 13.2 van de huurovereenkomst zijn door de kantonrechter getoetst.

8. De artikelen 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.15 en 13.2 van de huurovereenkomst worden niet oneerlijk bevonden.

9. Ten aanzien van artikel 13.1 van de huurovereenkomst wordt het volgende overwogen. Dit beding luidt als volgt:

(...)

10. Artikel 13.1 van de huurovereenkomst wordt door de kantonrechter als oneerlijk aangemerkt.' Naast deze uitvoerig gemotiveerde toetsing steekt de ambtshalve toets door de rechtbank Midden-Nederland schraal en voor partijen en buitenstaanders niet of nauwelijks op waarde toetsbaar af (zie Rb. Midden-Nederland 9 augustus, 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:5235):

'De kantonrechter heeft ambtshalve beoordeeld of in de overeenkomst en/of de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de gevorderde hoofdsom, de gevorderde vergoeding voor gemaakte buitengerechtelijke incassokosten en/of de gevorderde vergoeding van rente, die zodanig afwijken van de wettelijke regelingen dat de consument daardoor aanzienlijk wordt benadeeld en door de kantonrechter vernietigd moeten worden. Dat is niet het geval.'

Ook de rechtbanken Noord-Holland en Rotterdam lijken de wijze van ambtshalve toetsen door de rechtbank Amsterdam te volgen (zie bijvoorbeeld Rb. Noord-Holland 4 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:9827 en Rb. Rotterdam 19 september 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:8721). Het valt te hopen dat beantwoording van de (voorgenomen) prejudiciële vragen ook oplevert dat de rechtbanken op vergelijkbare en gemotiveerde wijze in alle zaken de ambtshalve toetsing aan de richtlijn gaan uitvoeren, zodat de rechtswetenschap en de maatschappij daarmee geëind worden.

**Zie:** F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 12.2.4.

mr. Theo Gardenbroek  
Gardenbroek Legal, tevens lid van de redactie JHV

## 39

### Het boetebeding betreffende de waarborgsom is specifiek dan de boete op wanbetaling

Rechtbank Limburg zp Maastricht  
26 juli 2023, 10095854 \ CV EXPL 22-4051,  
ECLI:NL:RBLIM:2023:4455  
(mr. A.P.A. Bisscheroux)  
Noot mr. Elout Korevaar

#### Uitleg. ROZ 2012. Waarborgsom. Boete.

[BW art. 7:213]

*Huurder huurt een bedrijfsruimte van verhuurder op basis van het ROZ-model winkelruimte 2012. Op 23 juni 2022 heeft verhuurder een factuur gestuurd voor betaling van de waarborgsom ter grootte van € 50.000. Ook na een herinnering, op 20 juli 2022, heeft huurder de waarborgsom niet voldaan. Eerst op 11 januari 2023 heeft huurder de waarborgsom voldaan. Verhuurder vordert betaling van de boete van € 250 per dag vanwege het niet tijdig betalen van de waarborgsom, alsmede betaling van de buitengerechtelijke incasso- en beslagkosten. Door tijdverloop is de boete opgelopen tot € 41.000. Huurder stelt dat geen boete per dag verschuldigd is, maar de 'standaard'-ROZ-boete van 1% van het verschuldigde, met een minimum van € 300 per maand, vanwege wanbetaling. De kantonrechter legt de verhouding tussen beide bedingen uit en veroordeelt huurder tot betaling van een boete van € 250 per dag.*

*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DJL VASTGOED B.V., gevestigd te Dordrecht, eisende partij,*

gemachtigde mr. M.H.J. van Rest, tegen:  
*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [gedaagde]*,  
 gevestigd te [vestigingsplaats],  
 gedaagde partij,  
 gemachtigde mr. I.J.A. Tax.  
 Partijen zullen hierna DJL en [gedaagde] worden genoemd.

### 1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 1 september 2022
- de conclusie van antwoord
- de conclusie van repliek, teven houdende wijziging van eis
- de conclusie van dupliek
- de akte uitlating producties van DJL
- de akte wijziging van eis van DJL
- het e-mail bericht zijdens [gedaagde] dat de zaak voor vonnis kan blijven staan.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

### 2. De feiten

2.1. DJL is vastgoedbeheerder en verhuurt vastgoed, onder meer aan [gedaagde]. Partijen hebben op 8 juni 2022 een (vernieuwde) huurovereenkomst gesloten op grond waarvan DJL aan [gedaagde] verhuurt de bedrijfsruimte, gelegen aan de [adres] [postcode] te [plaats] voor een huur van (op dat moment) € 200.000,00 per jaar. In artikel 7.1. van de huurovereenkomst is bepaald dat [gedaagde] een waarborgsom, als bedoeld in artikel 26.1 van de algemene bepalingen, is verschuldigd van € 50.000,00.

2.2. Op de huurovereenkomst zijn de “Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW” volgens het ROZ-model 2012 (hierna: de Algemene Bepalingen) van toepassing. Voor zover dit voor de beoordeling van de geschilpunten in deze procedure van belang is, is daarin het volgende bepaald:

#### **Betalingen**

(...)

Artikel 25.3

Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het ver-

schuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

#### **Bankgarantie/waarborgsom**

(...)

Artikel 26.1.

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een bankgarantie afgeven (...), danwel een waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.

(...)

#### **Kosten/verzuim**

30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, (...), is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte (...) aan verhuurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend: 15% over de hoofdsom met een maximum van € 15.000,00. (...)

30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

#### **Boetebepaling**

31. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in artikelen 5.1., 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het voorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

2.3. Op 23 juni 2022 is namens DJL als bijlage bij een e-mail de factuur voor de waarborgsom conform huurovereenkomst aan het e-mailadres “Administratie [gedaagde]” gestuurd. Op deze factuur staat als factuurdatum 1 juli 2022 en een betalingstermijn van 30 dagen. Op 20 juli 2022 is namens DJL een e-mail gestuurd aan Administratie [gedaagde], waarin onder meer staat: Hierbij een herinnering inzake de huur en waarborgsommen. Momenteel staat het volgende open:

(...)

[nummer] 1-7-2022 € 50.000,00 [gedaagde] [vestigingsplaats]  
(...)

Graag z.s.m. overmaken.

2.4. [gedaagde] heeft op 11 januari 2023 de waarborgsom van € 50.000,00 aan DJL voldaan.

2.5. DJL heeft, na daartoe verkregen verlof, conservatoir beslag gelegd ten laste van [gedaagde], onder andere ter verzekering van het verhaal van haar vordering op [gedaagde] terzake de waarborgsom.

### 3. Het geschil

3.1. Na meerdere eiswijzigingen vordert DJL thans nog:

I. veroordeling van [gedaagde] tot betaling aan haar van de verschuldigde huurbetalingen na december 2022, steeds vóór of op de eerste dag van de maand waarop de huur ziet en tot betaling van de boete conform artikel 25.3 van de algemene bepalingen wanneer tijdige betaling uitblijft;

II. te verklaren voor recht dat [gedaagde] in elk geval vanaf 1 augustus 2022 tot 11 januari 2023 in verzuim is geweest de door haar aan DJL verschuldigde waarborgsom van € 50.000,00 aan DJL te voldoen;

III. veroordeling van [gedaagde] tot betaling aan DJL van een boete van € 250,00 per kalenderdag over de niet-betaalde waarborgsom vanaf de dag dat [gedaagde] in verzuim is geraakt tot 11 januari 2023 en dus tot betaling van € 41.000,00;

IV. veroordeling van [gedaagde] tot betaling aan DJL van € 15.000,00 aan door DJL gemaakte redelijke kosten bij het afdwingen van naleving van de verplichtingen van [gedaagde];

V. veroordeling van [gedaagde] tot betaling van de beslagkosten van € 3.186,83;

VI. veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten, inclusief de nakosten, te vermeederen met rente.

3.2. [gedaagde] voert verweer.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### 4. De beoordeling

#### *De vordering onder I.*

4.1. Aanvankelijk speelden er meer geschilpunten tussen partijen, waaronder de vraag of de door [gedaagde] verschuldigde huur tegen het begin of het einde van de kalendermaand verschuldigd was en of [gedaagde] een boete had verbeurd van

wege de (volgens DJL) te late betalingen over de maanden mei tot en met december 2022. Bij de laatste akte wijziging van eis heeft DJL te kennen gegeven dat [gedaagde] de maandhuur – in tegenstelling tot het eerder ingenomen standpunt – toch steeds bij vooruitbetaling had voldaan en dus geen boete was verschuldigd. DJL heeft haar eis dienovereenkomstig gewijzigd.

4.2. Wat betreft het gevorderde onder I, merkt de kantonrechter op dat DJL ter onderbouwing daarvan heeft volstaan met de stelling “dat [gedaagde] in 2023 meermaals de huur niet tijdig conform artikel 4.10 heeft betaald”. DJL heeft niet nader geconcretiseerd over welke maanden huur het gaat en hoe hoog de boete is waarvan zij betaling vordert. Daarmee is haar vordering én onvoldoende bepaald én heeft DJL niet aan haar stelling voldaan. Dit onderdeel van de vordering wordt dan ook afgewezen.

#### *De vorderingen onder II en III*

4.3. DJL stelt dat uit de overeenkomst en de Algemene Bepalingen volgt dat de waarborgsom betaald had moeten worden bij ondertekening van de overeenkomst, maar dat dat in ieder geval binnen 30 dagen na het versturen van de factuur van 1 juli 2022 had moeten gebeuren. Omdat betaling uitbleef, was [gedaagde] vanaf 1 augustus 2022 in verzuim en werd zij, ingevolge het bepaalde in artikel 26 en 31 van de Algemene Bepalingen een boete van € 250,00 per kalenderdag verschuldigd tot de dag waarop zij de waarborgsom heeft voldaan, te weten 11 januari 2023. Dit komt neer op een boete van € 41.000,00, waarvan DJL thans betaling vordert.

4.4. [gedaagde] heeft niet betwist dat zij sinds 1 augustus 2022 in verzuim was met de betaling van de waarborgsom. Zij heeft zich echter in de conclusie van antwoord op het standpunt gesteld (toen zij de waarborgsom nog niet had betaald) dat zij, als zij de waarborgsom zou betalen, niet meer in verzuim zou zijn. Ook zou de prikkel tot nakoming die van het boetebeding uitgaat dan niet meer nodig zijn, zodat de gevorderde boete zou moeten worden afgewezen. Nadat DJL dat standpunt bij repliek had bestreden, heeft [gedaagde] dat bij dupliek niet herhaald. De kantonrechter gaat er dan ook vanuit dat dit verweer niet wordt gehandhaafd.

4.5. [gedaagde] heeft voorts een beroep gedaan op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid op de voet van artikel 6:248 BW, dan

wel de kantonrechter verzocht de boete te matigen op grond van artikel 6:94 BW.

4.6. Bij dupliek heeft [gedaagde] weer nieuwe stellingen betrokken. Zij heeft gesteld dat artikel 31 van de Algemene Bepalingen niet als grondslag voor de gevorderde boete kan dienen, omdat in dit artikel is bepaald dat alleen een boete verbeurd kan worden, “voor zover geen specifieke boete is overeengekomen”. Volgens [gedaagde] is dat laatste wel het geval, en wel in artikel 25.3 van de Algemene Bepalingen. Voor het berekenen van de hoogte van de boete zou bij dat laatste artikel aangesloten moeten worden, op basis van de *contra proferentum-regel*. Bij toepassing van artikel 25.3 zou een boete van ongeveer € 3.000,00 verschuldigd zijn. Overigens vindt [gedaagde] ook in dat geval nog steeds dat toepassing zou moeten worden gegeven aan het bepaalde in artikel 6:248 lid 2 BW, dan wel dat de boete op grond van artikel 6:94 BW zou moeten worden gematigd.

4.7. De kantonrechter zal in het onderstaande ingaan op deze verweren, die door DJL op haar beurt weer zijn weersproken.

#### *De verhouding tussen artikel 25 en 31 van de ROZ Algemene Bepalingen*

4.8. [gedaagde] baseert haar (onder 4.6 weergegeven) verweer op haar uitleg van de bedingen in de artikelen 31 en 25 van de Algemene Bepalingen. Voor de beoordeling van dat verweer is dan ook in de eerste plaats van belang aan de hand van welke maatstaf die uitleg dient te geschieden. Het gaat hier om bedingen in de Algemene Bepalingen, die zijn opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), dus niet om bedingen waar partijen zelf over hebben onderhandeld. Uitleg dient dus plaats te vinden aan de hand van de zogenoemde CAO-maatstaf en niet de Haviltex-maatstaf. Bij uitleg volgens de CAO-maatstaf zijn de bewoordingen van de Algemene Bepalingen, gelezen in het licht van de gehele tekst van die Algemene Bepalingen, van doorslaggevende betekenis. Bij deze uitleg kan onder meer acht worden geslagen op de elders in de Algemene Bepalingen gebruikte formuleringen en op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden, op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden. In het arrest van de Hoge Raad van 11 april 2003 (ECLI:NL:HR:2003:AF3422) is bovendien nog geoordeeld dat de *contra proferentum-regel* in een zodanig geval geen toepassing vindt, omdat

geen van beide partijen kan worden beschouwd als de opsteller van het beding.

4.9. Omdat de tekst van de bedingen bij de uitleg voorop staat, zal die in het onderstaande nogmaals worden weergegeven:

In artikel 31 van de Algemene Bepalingen staat (cursivering kantonrechter):

Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in artikelen 5.1., 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, **voor zover geen specifieke boete is overeengekomen**, een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag voor elke dag 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 volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

In artikel 25 van de Algemene Bepalingen staat: 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 volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

4.10. DJL beroept zich voor wat betreft de boete op art 31 in samenhang met art. 26.1 van de Algemene Bepalingen. Laatstgenoemd artikel gebiedt huurder om een waarborgsom te storten. In artikel 26 is evenwel géén specifieke boete voor het niet nakomen van die verbintenis opgenomen, zodat naar het oordeel van de kantonrechter de uitzondering in art. 31 (“voor zover geen specifieke boete is overeengekomen”) zich hier niet voordoet, en de in art. 31 genoemde boete aldus van toepassing is.

Dat het niet voldoen van een waarborgsom wellicht óók valt onder de noemer van art. 25 lid 3 van de Algemene bepalingen, acht de kantonrechter dan van minder belang nu dat artikellid een veel algemenere strekking heeft dan art. 26 lid 1 en een redelijke uitleg van (het op dit punt overigens allerm minst in duidelijkheid uitblinkende) art. 31 inhoudt dat de in dat artikel genoemde boete verschuldigd is bij niet nakoming van de daar genoemde artikelen, tenzij aan het niet nakomen van een in die opgesomde artikelen genoemde

specifieke verbintenis een specifieke boete is gekoppeld.

Daarnaast overweegt de kantonrechter nog het volgende.

4.11. De door [gedaagde] verdedigde uitleg van beide bedingen strookt naar het oordeel van de kantonrechter ook niet met het doel en de strekking van beide bedingen, waarover in de literatuur en jurisprudentie ook consensus bestaat. Immers het doel en de strekking van het beding in artikel 25 is om een “gefixeerde schadevergoeding” wegens te late betalingen in het leven te roepen, terwijl het beding in artikel 31 het doel en de strekking heeft een “prikkel tot nakoming” te zijn. Een prikkel tot nakoming moet wel van zodanig gewicht zijn dat die ook daadwerkelijk tot nakoming prikkelt. Naar het oordeel van de kantonrechter is een boete van 1% per maand (in casus zou dat neerkomen op € 500,00 per maand) om niet te hoeven voldoen aan een verplichting tot storting van een waarborgsom van € 50.000,00 van onvoldoende gewicht om van een prikkel tot nakoming te kunnen spreken.

4.12. Daar komt nog bij dat indien de door [gedaagde] voorgestane uitleg van het bepaalde in artikel 31 zou worden gevolgd, dit zou betekenen dat een huurder die op grond van artikel 26 van de Algemene Bepalingen gehouden is een bankgarantie te stellen, wel een boete van € 250,00 per dag verschuldigd wordt als hij daar niet aan voldoet (omdat het stellen van een bankgarantie niet kan worden beschouwd als het “voldoen van een verschuldigd bedrag” als bedoeld in artikel 25.3) en een huurder die op grond van hetzelfde artikel een waarborgsom moet storten, hooguit een boete van 1% per maand over het te storten bedrag verschuldigd wordt. Dat zou niet logisch zijn.

4.13. Dit alles maakt dat de door [gedaagde] verdedigde uitleg van het beding in artikel 31 van de Algemene Bepalingen niet aannemelijk is. Deze uitleg wordt dan ook niet wordt gevolgd. DJL heeft haar vordering dan ook terecht op dit beding gegrond. Nu [gedaagde] 164 dagen in verzuim is geweest met het voldoen van de waarborgsom, is het gevorderde bedrag van € 41.000,00 aan verbeurde boete in beginsel toewijsbaar.

*Het beroep op artikel 6:248 lid 2 BW en artikel 6:94 BW*

4.14. [gedaagde] heeft nog aangevoerd dat de gevorderde waarborgsom moet worden afgewezen met een beroep op de derogerende werking van

de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in artikel 6:248 lid 2 BW, dan wel zou moeten worden gematigd met toepassing van het bepaalde in artikel 6:94 BW. Zij heeft daartoe aangevoerd dat zij, bij toewijzing van de gevorderde boete, onevenredig in haar belangen wordt geschaad en ter onderbouwing daarvan gewezen op de volgende omstandigheden:

- over de inhoud en toepasselijkheid van de Algemene Bepalingen is niet onderhandeld, het boetebeding is opgesteld door derden (de Raad Onroerende Zaken),

- het boetebeding is qua duur en hoogte ongelimiteerd, daardoor is de boete thans buitensporig hoog in verhouding met de hoofdverbintenis,

- de waarborgsom betreft slechts een zekerheidsrecht, dat geen invloed heeft op het vermogen van DJL, maar alleen op haar verhaalpositie. Door het uitblijven van betaling van de waarborgsom is DJL dus niet in haar vermogenspositie geschaad. Er was geen aanleiding voor DJL om te veronderstellen dat zij dit zekerheidsrecht nodig had en zij heeft dus geen schade geleden door de late betaling van de waarborgsom,

- er is geen sprake van kwade trouw aan de zijde van [gedaagde] ,

- DJL, althans haar bestuurder/aandeelhouder [bedrijfsnaam 1] heeft het oogmerk op een frontale aanval op de [bedrijfsnaam 2] groepsmaatschappijen en hun aandeelhouders/bestuurders via een overdaad aan claims, vorderingen en procedures,

- er is sprake van een driedubbelstelling, nu DJL naast de waarborgsom ook de redelijke kosten en de beslagkosten vordert.

4.15. DJL heeft aangevoerd dat er geen sprake is van omstandigheden die leiden tot een buitensporig en daardoor onaanvaardbaar resultaat. Zij heeft tegenover de door [gedaagde] opgesomde omstandigheden het volgende gesteld:

- het boetebeding is een standaardbeding dat veelvuldig wordt toegepast en het ROZ model is standaard en [gedaagde] welbekend;

- de boete heeft vooral als doel een prikkel te vormen om [gedaagde] tot tijdige betaling van de waarborgsom te bewegen,

- de huurovereenkomst is gesloten tussen twee professionele partijen,

- Het is voor toepassing van het boetebeding niet nodig dat DJL daadwerkelijk schade lijdt. DJL loopt wel degelijk (mogelijk) schade op als beta-

ling van de waarborgsom uitblijft, nu [gedaagde] zich financieel in zwaar weer bevindt.

[gedaagde] volhardt zelf in niet-betaling van de waarborgsom en laat daarmee de boete oplopen. Deze boete staat als prikkel tot nakoming los van de gemaakte redelijke kosten en beslagkosten, zodat er geen sprake is van een “driedubbeltel-ling”.

4.16. De kantonrechter overweegt als volgt. In het onderhavige geval gaat het om een huurovereenkomst tussen twee professionele partijen die daarop de in de praktijk zeer gebruikelijke ROZ Algemene Bepalingen van toepassing hebben verklaard. Partijen zijn zelf de hoogte van de door [gedaagde] te storten waarborgsom van € 50.000,00 overeengekomen. [gedaagde] is gesommeerd die waarborgsom te storten en weet ook al sinds het uitbrengen van de dagvaarding dat DJL vasthoudt aan de contractuele boete van € 250,00 per dag dat die niet wordt betaald. Toch heeft zij tot 11 januari 2023 gewacht met de betaling daarvan. Anders dan een uiteenzetting over het achterliggende geschil tussen partijen, en met name tussen de met hen verbonden vennootschappen, aandeelhouders en bestuurders, heeft [gedaagde] geen verklaring gegeven waarom zij niet gewoon aan haar – overigens niet betwiste – contractuele verplichting heeft voldaan. De waarborgsom is bedoeld om aan de verhuurder zekerheid te bieden voor de nakoming van de verplichtingen door de huurder. Uiteraard heeft een verhuurder daar belang bij. Hoe langer het storten van de waarborgsom uitblijft, hoe urgenter dit voor de verhuurder wordt, omdat dit de vrees doet ontstaan dat de huurder ook in zijn andere verplichtingen tekort zal schieten, waarvoor dan geen zekerheid is gesteld. Niet geoordeeld kan dan ook worden dat vasthouden aan het boetebeding, dat juist is bedoeld als prikkel tot nakoming, door DJL in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Het beroep op artikel 6:248 lid 2 BW wordt dan ook niet gevolgd.

4.17. Redenen tot matiging ziet de kantonrechter evenmin. Die reden kan ook niet gevonden worden in het feit dat de boete zodanig is opgelopen dat die thans bijna even hoog is als de te betalen waarborgsom. Zoals reeds meermaals is overwogen, is het beding op grond waarvan de boete wordt gevorderd, bedoeld als prikkel tot nakoming en is voor de toepasselijkheid daarvan niet vereist dat er daadwerkelijk schade is geleden.

[gedaagde] had het wel of niet verschuldigd worden van de boete zelf in de hand en heeft om haar moverende redenen gekozen voor het laten oplopen van de boete in plaats van het betalen van de waarborgsom. Dat dient voor haar eigen rekening te blijven.

4.18. Uit het voorgaande volgt dat de vordering onder III tot betaling van € 41.000,00 voor toewijzing gereed ligt. De onder II gevorderde verklaring voor recht dat [gedaagde] in verzuim is geweest met de betaling van de waarborgsom voegt daaraan niets toe, zodat die vordering bij gebrek aan gesteld of gebleken belang wordt afgewezen.

#### *De redelijke kosten*

4.19. De redelijke kosten worden gevorderd op grond van het bepaalde in artikel 30.1 van de Algemene Bepalingen. Nu daarin is bepaald dat die redelijke kosten 15% van de hoofdsom bedragen met een maximum van € 15.000,00, en als hoofdsom € 41.000,00 wordt toegewezen, is een bedrag van € 6.150,00 toewijsbaar en niet het meerdere. Dat meerdere zal dan ook worden afgewezen.

4.20. Anders dan [gedaagde] stelt, sluit het bepaalde in artikel 31 van de Algemene Bepalingen de toepasselijkheid van artikel 30 niet uit. Beide artikelen hebben een ander doel en strekking. Zoals reeds is overwogen heeft artikel 31 het doel om een prikkel tot nakoming te vormen. De strekking van artikel 30.1. is om de verschuldigdheid en de hoogte van de buitengerechtigde kosten vooraf te regelen.

#### *De beslagkosten*

4.21. De beslagkosten ad € 3.186,83 worden gevorderd op grond van artikel 706 Rv. Daarin is bepaald:

De kosten van het beslag kunnen, al of niet in de hoofdzaak, van de beslagene worden teruggevorderd, tenzij het beslag nietig, onnodig of onrechtmatig was.

4.22. [gedaagde] stelt dat zij de beslagleggingen heeft ervaren als “het schieten op een mug met een olifant”. Het beslag was volgens haar onnodig en strekte ertoe de verhoudingen tussen partijen op de spits te drijven. Volgens [gedaagde] stelt het materiële belang van DJL weinig voor, omdat de huur wel altijd tijdig is betaald en de waarborgsom slechts strekte tot zekerheid van betaling van huurpenningen. Toewijzing van de beslagkosten naast de boete en de redelijke kosten zou voor [gedaagde] tot een onaanvaardbaar resultaat lei-

den en dat zou niet in een redelijke verhouding staan tot het materiële belang van DJL bij de onderhavige procedure.

4.23. DJL stelt dat – als deze procedure nergens om zou gaan – het juist van slecht huurderschap van [gedaagde] getuigt dat zij heeft geweigerd de waarborgsom te betalen. DJL heeft deze beslagkosten gemaakt en heeft bij toewijzing van haar vordering recht op vergoeding daarvan door [gedaagde] .

4.24. De kantonrechter overweegt als volgt. De tekst van artikel 706 Rv is duidelijk. De beslagkosten kunnen van [gedaagde] worden teruggevorderd, tenzij het beslag nietig, onnodig of onrechtmatig was. Niet is gebleken dat één van die uitzonderingen zich voordoet. DJL had verlov van de voorzieningenrechter om beslag te leggen. In ieder geval ten aanzien van de op de moment van beslaglegging niet-betaalde waarborgsom van € 50.000,00 was de beslaglegging kennelijk ook nodig, omdat [gedaagde] ondanks aanmaningen niet tot vrijwillige betaling te bewegen was. De stelling van [gedaagde] dat het beslag, ondanks haar betalingsonwil, onnodig was, is dan ook niet te volgen. Het verweer faalt en [gedaagde] zal veroordeeld worden tot betaling van de beslagkosten aan DJL, waarvan de hoogte overigens niet is betwist.

#### *Eindconclusie*

4.25. Gelet op het bovenstaande zal [gedaagde] worden veroordeeld om aan DJL te betalen:

-De boete op grond van artikel 31 van de Algemene Bepalingen: € 41.000,00

-De redelijke kosten ex artikel 30.1 van de Algemene Bepalingen: € 6.150,00

-De beslagkosten ex artikel 706 Rv € 3.186,83

Totaal: € 50.336,83

4.26. [gedaagde] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De kosten aan de zijde van DJL worden begroot op:

- Dagvaarding € 108,26

- griffierecht 1.384,00

- salaris gemachtigde 1.985,00 (2,5 x tarief € 794,00)

totaal € 3.477,26

4.27. De gevorderde nakosten worden, met inachtneming van de richtlijnen van het LOVCK, toegewezen op de hierna in het dictum te vermelden wijze.

4.28. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten en nakosten zal worden toegewezen met inachtneming van de hierna te bepalen termijn.

4.29. De kantonrechter zal dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

#### *5. De beslissing*

De kantonrechter

5.1. veroordeelt [gedaagde] om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan DJL te betalen een bedrag van € 50.336,83,

5.2. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten aan de zijde van DJL gevallen en tot op heden begroot op € 3.477,26, te voldoen binnen 14 dagen na de datum van dit vonnis, bij gebreke waarvan voormeld bedrag wordt vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na de datum van dit vonnis,

5.3. veroordeelt [gedaagde] als deze niet binnen twee weken na aanschrijving door DJL volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 132,00 aan salaris gemachtigde, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van de vijftiende dag na de dagtekening van dit vonnis tot de dag der voldoening, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van de vijftiende dag na betekening tot de dag der voldoening,

5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

#### **NOOT**

De uitspraak is niet heel verrassend. Toch is het nuttig om stil te staan bij het leerstuk van uitleg van overeenkomsten en de door de kantonrechter toegepaste maatstaf.

Kern van het geschil is of een specifieke boete is gesteld op de niet-betaling van de waarborgsom. Huurder stelt dat dit niet het geval is, omdat sprake is van betaling van een geldsom. Verhuurder stelt dat krachtens art. 26 jo. 31 Algemene Bepalingen (AB) een specifieke boete is gesteld op niet-betaling van de waarborgsom. De bepaling moet worden uitgelegd. Hiervoor bestaan



grofweg twee methoden: de zo objectief mogelijke uitleg van de overeenkomst (HR 17 september 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1059 (*Cao-norm*)) en de meer subjectieve uitleg (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158 (*Haviltex*)). Tussen deze twee vormen van uitleg bestaat volgens de Hoge Raad geen tegenstelling, maar een vloeiende overgang (HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 (*DSM/Fox*)). De kantonrechter kiest om begrijpelijke redenen voor een objectieve uitleg, omdat partijen de AB niet zelf hebben opgesteld en evenmin over de inhoud hebben onderhandeld. De uitleg conform de cao-norm is evenwel geen gemeengoed. Zo oordeelt de kantonrechter Groningen op 13 april 2011 (ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ2464) dat de overeenkomst volgens de Haviltex-maatstaf dient te worden uitgelegd. In zijn noot (*WR* 2011/103) keert Heikens zich terecht tegen deze methode. Dat de kantonrechter vervolgens concludeert dat op betaling van de waarborgsom een boete is gesteld, die voorgaat op de algemene boetebepaling voor niet-betaling van huur, is weinig verassend.

**Zie:** Sdu Opmaat, par. 4.1 (voldoen tegenprestatie), <https://opmaat.sdu.nl/content/p1-118170>.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

## 40

### Verzoekschrift benoemen deskundige zonder voorafgaand overleg

Rechtbank Rotterdam  
16 mei 2023, 10161050,  
ECLI:NL:RBROT:2023:4334  
(mr. B.J.R. van Tongeren)  
Noot mr. Koert Gobbens

### Niet-ontvankelijkheid. Nadere huurprijvaststelling.

[BW art. 7:304]

*Verzoeker verhuurt aan verweerder een bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW. Verzoeker wenst dat de huurprijs nader wordt vastgesteld. In deze proce-*

*dure verzoekt verhuurder de kantonrechter een deskundige te benoemen ex art. 7:304 lid 2 BW. Huurder vindt primair dat verhuurder niet-ontvankelijk moet worden verklaard. De kantonrechter volgt huurder in dit standpunt. Voordat hij het verzoekschrift indiende, heeft de gemachtigde van verhuurder een aanbod tot huurprijswijziging aan huurder gedaan, en nog voordat de daarbij gegeven reactietermijn verstreken was, heeft hij het verzoekschrift ingediend.*

[*verzoeker01*], die handelt onder de naam [tandartspraktijk01],  
woonplaats: [woonplaats01],  
verzoeker,  
gemachtigde: mr. W.M. Everwijn,  
tegen  
[*verweester01*], die handelt onder de naam [kapperszaak01]  
woonplaats: [woonplaats02],  
verweester,  
gemachtigde: mr. D.W.M. de Haan.  
Partijen worden hierna ‘[*verzoeker01*]’ en ‘[*verweester01*]’ genoemd.

### 1. De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- het verzoekschrift tot benoeming deskundige nadere huurprijvaststelling;
- het verweerschrift, met bijlagen.

1.2. Op 21 maart 2023 is de zaak tijdens een mondelinge behandeling met partijen besproken. Daarbij waren aanwezig [*verzoeker01*] samen met zijn gemachtigde en [*verweester01*] samen met haar gemachtigde. Na de mondelinge behandeling is de zaak aangehouden zodat partijen met elkaar zouden onderzoeken of zij ter afwikkeling van deze zaak een minnelijke regeling konden treffen.

1.3. In haar e-mail van 3 mei 2023 heeft de gemachtigde van [*verweester01*] de kantonrechter bericht dat partijen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken en heeft zij namens [*verweester01*] verzocht een beschikking te geven.

### 2. De beoordeling

#### Waar gaat de zaak over?

2.1. [*verzoeker01*] verhuurt aan [*verweester01*] een ruimte in het pand aan de [adres01] in [plaats01], waarin [*verweester01*] haar kappers-