ECLI:NL:RBNNE:2025:1481

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	22-04-2025
Datum publicatie	26-05-2025
Zaaknummer	KL 11216463 \ CV EXPL 24-3912 (T)
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig Op tegenspraak Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	Huur bedrijfsruimte (artikel7:290 BW). Restaurantmet afhankelijke woning. Vordering tot ontbinding huurovereenkomst wegens betalingsachterstand. Tussenvonnis. Aan huurder komt geen opschortingsrecht toe. Terme de grâce.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Civiel recht

Kantonrechter

Zittingsplaats Leeuwarden

Zaaknummer: 11216463 \ CV EXPL 24-3912

Vonnis van 22 april 2025

in de zaak van

[A] ,

te [woonplaats] ,

eisende partij in conventie,

verwerende partij in reconventie,

hierna te noemen: [A] ,

gemachtigde: mr. A.M. Pesman,

tegen

1 [B] H.O.D.N. [X] ,

te [woonplaats] ,
2. **[C]**,
te [woonplaats] ,
gedaagde partijen in conventie,
eisende partijen in reconventie,
hierna samen te noemen: [B] c.s.
en afzonderlijk te noemen: [B] en [C]
gemachtigde: mr. S.A.G. de Vries.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 29 oktober 2024
- de conclusie van antwoord in reconventie tevens akte verandering van eis
- de mondelinge behandeling van 24 februari 2025, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De kern van de zaak

In deze zaak gaat het om de vraag of de huurovereenkomst tussen [A] en [B] , met betrekking tot een bedrijfsruimte met woning, moet worden ontbonden vanwege een betalingsachterstand van [B] . [B] heeft de betaling van de huur, servicekosten en verzekeringspremies opgeschort vanwege door hem gestelde gebreken aan het gehuurde en omdat [A] ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst gemaakte afspraken niet zou zijn nagekomen.

3 De feiten

3.1. [B] exploiteert al geruime tijd, in elk geval vanaf 2008, in het pand aan de [vestigingsplaats] (hierna: het gehuurde) een oriëntaals restaurant. Het gehuurde is vervolgens in 2019 door [A] gekocht. In maart 2019 is tussen [A] als verhuurder en [B] al huurder een huurovereenkomst tot stand gekomen. In de huurovereenkomst is een huurprijs van 2.916,67 exclusief 21 procent btw opgenomen.

3.2. De Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW (hierna: de algemene bepalingen) maken onderdeel uit van de huurovereenkomst. In de algemene bepalingen is voor zover hier van belang het volgende opgenomen:

25.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

3.3. Op 26 maart 2019 hebben [A] en [B] een addendum behorende bij de huurovereenkomst gesloten (hierna: het addendum), waarin zij onder meer zijn overeengekomen dat [A] voor 1 juni 2019 een aantal werkzaamheden aan en in het gehuurde zal verrichten en dat [B] meer premie voor de opstalverzekering zal gaan betalen.

3.4. Het gehuurde bestaat uit een benedenverdieping en een bovenwoning. Het restaurant zit op de benedenverdieping. In de bovenwoning woont [B] samen met zijn echtgenote [C] .

3.5. Per brief van 15 februari 2022 aan [B] heeft [A] naar aanleiding van een klacht over lekkage aangegeven dat hij heeft geconstateerd dat de waterafvoeren op het dak verstopt waren door bladeren en zwerfvuil. [A] heeft [C] erop gewezen dat hij als huurder zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van de afvoeren.

3.6. Per brief van 31 januari 2023 heeft [A] aan [B] medegedeeld dat alle werkzaamheden zoals opgenomen in het addendum zijn uitgevoerd. Daarnaast heeft [A] medegedeeld dat de huur per 1 maart 2023 zal worden verhoogd naar de in de huurovereenkomst opgenomen huurprijs. [B] heeft niet op de brief gereageerd.

3.7. Vanaf 1 juni 2023 heeft [A] maandelijks aan [B] in rekening gebracht, na indexatie, een bedrag van 3.710,04 inclusief 21 procent btw (bestaande uit een huurprijs van 3.036,25 en servicekosten van 29,90 exclusief btw) en een bedrag van 311,30 aan verzekeringspremie huurdersdeel.

3.8. Per e-mail van 20 maart 2024 heeft [A] voor zover hier van belang het volgende aan [B] bericht:

Naar aanleiding van uw melding betreft de kapotte regenpijp naast de achteringang van Stationsstraat 2 constateren we het volgende:

De regenpijp welke door ons in 2021 vervangen is bevat een aantal gaten welke handmatig zijn aangebracht. De regenpijp is zowel bovengronds als ondergronds deels verstopt. Het lijkt erop dat iemand gaten in de regenpijp te maken heeft getracht de buis te ontstoppen. ()

De verstopping is ontstaan door overmatige doorvoer van bladeren vanaf het dak. Doordat u uw plicht als huurder niet nakomt en het dak niet schoonhoudt van bladeren is de verstopping ontstaan.

3.9. In reactie op de e-mail van [A] heeft [B] dezelfde dag laten weten het niet eens te zijn met de stelling van [A] en de huur niet te zullen betalen totdat [A] het probleem heeft opgelost.

3.10. [B] heeft vanaf april 2024 een betalingsachterstand laten ontstaan. [A] heeft [B] meerdere malen verzocht om de betalingsachterstand te voldoen.

3.11. Per brief van 19 juni 2024 van zijn gemachtigde heeft [B] zich op het standpunt gesteld dat [A] enkele afspraken uit het addendum niet is nagekomen. Ook heeft [B] erop gewezen dat de huurbetalingen zullen worden hervat, zodra de regenafvoer is hersteld.

3.12. Op 30 augustus 2024 is door [B] een bedrag van 3.710,04 betaald aan [A] met de vermelding Huurkosten van september.

4 Het geschil

in conventie

4.1. [A] vordert na verandering van eis om bij vonnis, zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

Primair

I. de huurovereenkomst zoals deze geldend is tussen [A] en [B] (dan wel [B] c.s.) met betrekking tot de het pand staande en gelegen te [vestigingsplaats]

te ontbinden met ingang van een datum in goede justitie bepalen;

II. [B] (en voor zover aan de orde, [C]) te veroordelen om voornoemde

onroerende zaak te ontruimen met al het zijne en het zijnen en al degene die van

zijnentwege vernoemde onroerende zaak gebruiken, zulks uiterlijk binnen 7 dagen na datum vonnis, althans met inachtneming van een termijn in goede justitie te bepalen;

III. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om aan [A] voldoen een

vergoeding gelijk groot aan de laatste verschuldigde huurpenningen per maand, vanaf de dag der ontbinding tot aan de dag der ontruiming;

IV. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om aan [A] te voldoen ter

zake de huurbetalingsachterstand over de periode april 2024 t/m februari 2025, een bedrag ad EUR 41.338,24, ter zake de onbetaald gelaten servicekosten (onderhoudscontract CV installatie) een bedrag ad EUR 397,97 en ter zake de onbetaald gelaten verzekeringspremies een bedrag ad EUR 3.735,60;

V. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om te betalen de contractuele

boete, die thans bedraagt EUR 3.300,-, dan wel te betalen de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW, vanaf de dag dat de heer [B] in verzuim is, tot aan de dag der volledige voldoening;

VI. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om aan [A] te voldoen ter zake de incassokosten, te weten een bedrag ad EUR 2.026,47;

VII. met veroordeling van [B] (dan wel [B] c.s.) in de kosten van de

onderhavige procedure, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde als ook

eventueel te maken nakosten.

Subsidiair

I. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om binnen 5 werkdagen na een

schriftelijk verzoek daartoe door [A] hun medewerking te verlenen aan een NEN 1010 keuring en het vervangen van de wandcontactdozen, in die zin dat [B] (dan wel [B] c.s.) toegang tot het gehuurde moeten verlenen aan een door [A] aan

te wijzen derde voor het uitvoeren van voornoemde werkzaamheden, e.e.a. op straffe van een dwangsom van 100,- per dag met een maximum van 20.000,-, voor elke dag dat de [B] (dan wel [B] c.s.) weigeren toegang te verlenen;

II. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om, indien zij niet binnen 5

werkdagen na een schriftelijk verzoek daartoe door [A] hun medewerking hebben verleend aan de NEN 1010 keuring en het vervangen van de wandcontactdozen, op eerste verzoek zijdens [A] middels deurwaardersexploot, binnen 14 dagen het gehuurde zodanig (ten dele) en indien nodig ten behoeve van de voornoemde werkzaamheden, te ontruimen zodat, zonder dat enig obstakel daartoe in de weg staat, de door [A] gewenste werkzaamheden verricht kunnen worden en wel voor de periode die deze werkzaamheden in beslag nemen en [A] daarbij te machtigen om deze ontruiming te bewerkstelligen indien [B] (dan wel [B] c.s.) niet daartoe overgaan en/of [A] te machtigen om het gehuurde te

betreden teneinde voornoemde werkzaamheden uit te (laten) voeren;

III. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om binnen één maand na de

datum van dit vonnis de cv-ketel (beneden, in het restaurant) te laten keuren en te laten onderhouden door een vooraf door [A] goedgekeurd bedrijf, e.e.a. op straffe van een dwangsom van 100,- per dag met een maximum van 20.000,-, voor elke dag dat [B] (dan wel [B] c.s.) weigeren deze cv-ketel te laten keuren en onderhouden;

IV. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om overeenkomstig het

bepaalde in de algemene huurvoorwaarden, om periodiek, dat wil zeggen tweemaal per jaar, en met voorafgaande schriftelijke toestemming van eiser onderhoud uit te (laten) voeren aan de goten op het dak, in die zin dat deze schoongemaakt worden zodat deze vrij zijn van blad en ander vuil, onder verbeurte van een dwangsom van 200,- voor iedere week dat dit verbod wordt overtreden, met een maximum van 20.000,-, welke dwangsom pas verschuldigd is nadat [A] [B] (dan wel [B] c.s.) heeft gesommeerd om het onderhoud uit te voeren;

V. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om overeenkomstig het bepaalde in de algemene huurvoorwaarden, het periodieke onderhoud aan de tuin (bomen,

struiken en perken) en de parkeerplaats, onder verbeurte van een dwangsom van 200,- voor iedere week dat dit verbod wordt overtreden, met een maximum van 20.000,-, welke dwangsom pas verschuldigd is nadat [A] [B] (dan wel [B] c.s.)

heeft gesommeerd om het onderhoud uit te voeren;

VI. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om binnen één maand na de datum van dit vonnis de beschadigde regenpijp te (laten) herstellen, e.e.a. op straffe van een

dwangsom van 100,- per dag met een maximum van 20.000,-, voor elke dag dat deze regenpijp niet hersteld is;

VII. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om aan [A] e voldoen ter zake de huurbetalingsachterstand over de periode april 2024 t/m februari 2025, een bedrag

ad EUR 41.338,24, ter zake de onbetaald gelaten servicekosten (onderhoudscontract CV installatie) een bedrag ad EUR 397,97 en ter zake de onbetaald gelaten verzekeringspremies een bedrag ad EUR 3.735,60;

VIII. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om te betalen de contractuele

boete, die thans bedraagt EUR 3.300,-, dan wel te betalen de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW, vanaf de dag dat de heer [B] in verzuim is, tot aan de dag der volledige voldoening;

IX. [B] (dan wel [B] c.s.) te veroordelen om aan [A] te voldoen ter

zake de incassokosten, te weten een bedrag ad EUR 2.026,47;

X. met veroordeling van [B] (dan wel [B] c.s.) in de kosten van de

onderhavige procedure, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde als ook

eventueel te maken nakosten.

4.2. [B] c.s. voeren verweer. [B] c.s. concluderen tot niet-ontvankelijkheid van [A] , dan wel tot afwijzing van de vorderingen van [A] , met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [A] in de kosten van deze procedure.

4.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

in reconventie

4.4. [B] vordert om bij vonnis, zo mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

I. [A] te veroordelen te realiseren van de niet uitgevoerde punten uit het addendum van 19 maart 2019 te weten:

- Het plaatsen van de nieuwe CV ketel in de functie waar het woord CV Ketel voor staat, te weten Centrale Verwarming;

- Bestraten van de parkeerplaats;

- Het repareren van het dak;

- Radiatoren- laatste gedachtestreep van het addendum- dienen nog vervangen te worden.

Binnen 30 dagen, na betekening van het in deze te wijzen vonnis op straffe van een

dwangsom van 500,- per dag dat [A] daartoe in gebreke blijft, met een maximum van 100.000,- dan wel een in goede justitie te bepalen dwangsom.

II. Het verstrekken van deugdelijk bewijs waaruit valt op te maken welke premie [A] betaalt voor de opstalverzekering van het gehuurde, ex artikel 843a Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering, binnen 14 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis, op straffe van een dwangsom van 500,- per dag dat [A] daartoe in gebreke blijft, met een maximum van 100.000,- dan wel een in goede justitie te bepalen dwangsom.

III. [A] te veroordelen in de kosten van de procedure in reconventie, alsmede de

nakosten.

4.5. [A] voert verweer. [A] concludeert tot afwijzing van de vorderingen van [B] (dan wel [B] c.s.), met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [B] (dan we [B] c.s.) in de kosten van deze procedure.

4.6. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

5 De beoordeling

in conventie

De vorderingen jegens [C]

5.1. De vorderingen jegens [C] zijn door [A] uitsluitend ingesteld voor zover [B] c.s. zouden stellen dat de bovenwoning geen afhankelijke woning betreft op grond van artikel 7:290 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW), maar een zelfstandige woonruimte waarop het huurregime woonruimte van toepassing is. Tussen partijen is, terecht, niet in geschil dat de bovenwoning een van het restaurant afhankelijke woonruimte in de zin van artikel 7:290 lid 3 BW is. Gelet hierop heeft [A] bij toewijzing van de vorderingen jegens [C] geen belang, zodat deze afgewezen zullen worden.

De vorderingen jegens [B]

Betalingsachterstand

5.2. Tussen partijen staat vast dat [B] vanaf in ieder geval april 2024 een huurachterstand heeft laten ontstaan. [A] stelt dat er tot en met februari 2025 sprake is van een huurachterstand van 11 maanden. Volgens [B] betreft het echter een huurachterstand van 10 maanden, omdat er over de maand september 2024 wel huur (inclusief servicekosten) is betaald. [A] heeft tijdens de mondelinge behandeling gesteld dat de betaling die [B] op 20 augustus 2024 aan hem heeft verricht, in mindering is gebracht op de oudste openstaande factuur. De kantonrechter overweegt dat uitgaande van de periode waarin volgens de stellingen van [A] geen huur is betaald april 2024 tot en met februari 2025 de betaling dan in mindering zou zijn gebracht op de factuur voor april 2024. In dat geval resteert dus

een huurachterstand van niet 11 maar 10 maanden tot en met februari 2025. Gesteld noch gebleken is dat dat anders zou zijn voor de servicekosten, zodat ook ten aanzien daarvan moet worden uitgegaan van een achterstand van 10 maanden. Aangezien [B] bij zijn betaling ten behoeve van de huur voor september 2024 echter geen verzekeringspremies heeft betaald, zal ten aanzien van de verzekeringspremies worden uitgegaan van een achterstand van 11 maanden (in plaats van de door [A] gevorderde 12 maanden).

5.3. [A] vordert als onderdeel van de totale huurachterstand de indexatie van de huurprijs vanaf 1 juni 2024. In geschil is of [A] daar (alsnog) aanspraak op kan maken nu hij dat nog niet eerder had gedaan. Op grond van de overeenkomst wordt de huurprijs jaarlijks, met ingang van 1 juni, geïndexeerd. Op grond van artikel 18.6 van de algemene bepalingen is een geïndexeerde huurprijs opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de indexering aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan. [A] kan dus (ook met terugwerkende kracht) aanspraak maken op de geïndexeerde/verhoogde huurprijs Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen over de periode waarover de achterstand is ontstaan en de indexering per 1 juli 2024 bedraagt de huurachterstand tot en met februari 2025 voor zover de kantonrechter kan nagaan een bedrag van 37.767,20 inclusief btw. De achterstand met betrekking tot de onbetaald gelaten servicekosten over die periode bedraagt 361,80 inclusief btw en de achterstand met betrekking tot de onbetaald gelaten verzekeringspremies 3.424,30. De totale betalingsachterstand van [B] betreft dus tot en met februari 2025 een bedrag van 41.553,30.

Opschorting

5.4. In geschil is of [B] zich ten aanzien van de betalingsachterstand op opschorting kan beroepen. Hij stelt dat er sprake is van gebreken aan het gehuurde (met betrekking tot de hemelwaterafvoer) en dat [A] een aantal verplichtingen uit het addendum niet is nagekomen. [A] voert aan dat het recht op opschorting op grond van artikel 25.1 van de algemene bepalingen is uitgesloten.

5.5. Tussen partijen staat vast dat de algemene bepalingen van toepassing zijn op de huurovereenkomst. In artikel 25.1 is opschorting door de huurder uitgesloten. [B] stelt, naar de kantonrechter begrijpt, dat toepassing van dat opschortingsverbod naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dat volgt de kantonrechter niet. [B] heeft slechts in algemene bewoordingen namelijk gelet op de aard van de gebreken gesteld waarom hij toepassing van artikel 25.1 van de algemene bepalingen niet redelijk vindt. Hij heeft echter geen concrete feiten of omstandigheden gesteld die maken dat toepassing van het verbod onaanvaardbaar zou zijn en daarmee zijn beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid onvoldoende onderbouwd. Dat beroep wordt daarom verworpen. Het gevolg daarvan is dat aan [B] geen opschortingsrecht toekomt.

Ontbinding huurovereenkomst: terme de grâce

Iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van zijn verbintenissen, geeft aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te doen ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Nu het beroep op opschorting door [B] niet opgaat, rechtvaardigt de ontstane betalingsachterstand qua omvang en duur in beginsel dat de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt toegewezen. De kantonrechter ziet echter aanleiding [B] nog een laatste kans te bieden op behoud van de huurovereenkomst (een zogenaamde terme de grâce in de zin van artikel 7:280 BW), zij het voor beperkte duur. De kantonrechter overweegt daartoe dat [B] een duidelijk belang heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst. Niet alleen is zijn onderneming al geruime tijd verbonden aan het gehuurde, [B] c.s. wonen er ook in. Bij beëindiging van de huurovereenkomst moet [B] dus niet alleen zijn bedrijfsvoering op deze locatie staken, maar verliest hij ook de woning waar zij al jaren wonen. Daarbij komt dat [B] , voor zover de kantonrechter bekend, niet eerder een huurachterstand van enige substantiële omvang heeft laten ontstaan en ook een en andermaal stellig heeft verklaard dat hij de huurachterstand kan en wil betalen, maar dat hij dat alleen

nog niet heeft gedaan omdat hij zich (naar nu blijkt: ten onrechte) op opschorting heeft beroepen. Anders dan [A] heeft betoogd is een terme de grâce in dit geval toewijsbaar, omdat er sprake is van huur van bedrijfsruimte met een afhankelijke woning.1 De kantonrechter overweegt verder dat het door [A] gestelde in gebruik geven door [B] van de bovenwoning aan derden hetgeen volgens [A] ook een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst oplevert - gemotiveerd is weersproken door [B] c.s. en vervolgens door [A] onvoldoende is onderbouwd, waardoor dit geen grond voor ontbinding oplevert. De kantonrechter zal [B] gelet op het voorgaande in de gelegenheid stellen de ontstane minimale betalingsachterstand in te lopen door de hiervoor in het slot van 5.3 berekende bedrag van 41.553,30 te betalen binnen een termijn van twee weken na heden. Voor het geval [B] dat nalaten, overweegt de kantonrechter voor dat geval dat bij eindvonnis de gevorderde ontbinding en ontruiming zullen worden toegewezen.

5.6. Voor het geval dat [B] alsnog voldoet aan zijn betalingsverplichtingen als voormeld, komt de kantonrechter toe aan de subsidiaire vorderingen van [A] , die hierna al zullen worden beoordeeld.

NEN 1010 keuring en vervangen wandcontactdozen

5.7. [A] vordert subsidiair [B] te veroordelen om binnen 5 werkdagen na een schriftelijk verzoek daartoe medewerking te verlenen aan een NEN 1010 keuring en het vervangen van de wandcontactdozen. [B] heeft aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de NEN 1010 keuring, maar heeft aangevoerd zelf het onderhoud aan de wandcontactdozen te willen verrichten, hetgeen op grond van artikel 12.4 onder d van de algemene bepalingen volgens [B] ook zijn verantwoordelijkheid is. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [A] voldoende onderbouwd dat een NEN 1010 keuring noodzakelijk is en dat dit ook geldt voor het vervangen van verlengsnoeren achter de balie voor wandcontactdozen, omdat die keuring en werkzaamheden verplicht zijn gesteld door de verzekeraar. [B] is op grond van artikel 14.1 van de algemene bepalingen verplicht om [A] in de gelegenheid te stellen om in het gehuurde onderzoek te laten verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren. Anders dan [B] betoogt gaat het bij het vervangen van de verlengsnoeren voor wandcontactdozen niet om vernieuwing van stopcontacten (hetgeen op grond van artikel 12.4 onder d van de algemene bepalingen voor rekening van de huurder is), maar om vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties. De kosten hiervoor zijn op grond van artikel 12.3 onder c van de algemene bepalingen voor rekening van de verhuurder. Als de huurovereenkomst niet door ontbinding eindigt zal [B] dan ook worden veroordeeld om zijn medewerking te verlenen aan een NEN 1010 keuring en het vervangen van de wandcontactdozen. In dat geval zal ook de gevorderde dwangsom worden toegewezen van 100,- per dag dat [B] weigert om toegang tot het gehuurde te verlenen ten behoeve van voornoemde werkzaamheden, waarbij het maximum zal worden beperkt tot 2.000,-. De vordering van [A] om [B] te veroordelen het gehuurde te ontruimen als hij geen medewerking verleent aan de NEN 1010 keuring en het vervangen van de wandcontactdozen om op die manier deze werkzaamheden alsnog te laten uitvoeren, zal worden afgewezen. Op het verlenen van medewerking aan deze werkzaamheden zal immers al een dwangsom worden gesteld en [A] heeft geen belang gesteld dat hij zou kunnen hebben bij het stapelen van executiemogelijkheden op de wijze die met de vorderingen kennelijk wordt beoogd.

Keuring en onderhoud cv-ketel

5.8. [A] vordert ook subsidiair [B] te veroordelen om de cv-ketel (beneden, in het restaurant) te keuren en te laten onderhouden door een vooraf door [A] goedgekeurd bedrijf. [B] ontkent niet dat hij daartoe is verplicht maar voert aan dat er vanwege de leeftijd van de cv-ketel geen enkel bedrijf meer is dat de ketel wil onderhouden. [B] heeft deze stelling echter in het geheel niet onderbouwd, zodat zijn daaraan ontleende verweer zal worden verworpen. De vorderingen hieromtrent zullen dan ook worden toegewezen als de huurovereenkomst niet door ontbinding eindigt. In dat geval zal ook de gevorderde dwangsom worden toegewezen van 100,- voor elke dag dat [B] weigert de cv-ketel te laten keuren en onderhouden, met een maximum van 2.000,-.

Schoonmaken dakgoten en periodiek onderhoud tuin en parkeerplaats

5.9. Voorts vordert [A] subsidiair [B] te veroordelen om tweemaal per jaar, met voorafgaande schriftelijke toestemming van [A] onderhoud uit te (laten) voeren aan de dakgoten, in die zin dat deze schoongemaakt worden zodat deze vrij zijn van blad en ander vuil. Daarnaast vordert [A] [B] te veroordelen periodiek onderhoud aan de tuin en de parkeerplaats te laten uitvoeren. Ter onderbouwing heeft [A] gewezen op de verplichting van [B] op grond van artikel 12.4 onder k van de algemene bepalingen om zorg te dragen voor het schoonhouden van de goten en alle aan- en afvoeren en riolering van het gehuurde tot aan de gemeentelijke hoofdriolering. Ook heeft [A] gewezen op de verplichting van [B] op grond van artikel 12.4 onder g van de algemene bepalingen om onderhoud, herstel en vernieuwingen van de tuin en het erf, waaronder de bestrating, uit te voeren. [B] voert aan dat het onderhoud aan het dak voor rekening en risico van de verhuurder komt en dat de dakgoten niet verstopt zouden zijn geraakt als [A] het dak zou hebben onderhouden. [A] heeft echter door middel van een brief van [Y] Technische Dienstverlening van 27 januari 2024 onderbouwd dat het dak in goede staat is, maar dat de hemelwaterafvoeren verstopt zijn door grote hoeveelheden bladeren. [B] heeft hier niets tegenin gebracht. De kantonrechter overweegt dat op grond van artikel 12.3 onder b van de algemene bepalingen onderhoud en herstel van afvoeren en goten voor rekening van de huurder komen als de huurder het bepaalde in artikel 12.4 onder k (het schoonmaken van de goten) niet nakomt. [B] moet de dakgoten dus schoonhouden en als hij dit niet doet zijn het onderhoud en herstel van de goten voor zijn rekening. Ten aanzien van het onderhoud aan de tuin en parkeerplaats heeft [A] met fotos onderbouwd dat [B] dit onderhoud niet uitvoert. [B] heeft aangevoerd dat hij dit onderhoud in afdoende mate uitvoert, maar heeft dit in het geheel niet onderbouwd. Bij deze stand van zaken zullen ook de vorderingen omtrent het schoonmaken van de dakgoten en het periodiek onderhoud van de tuin en de parkeerplaats worden toegewezen als de huurovereenkomst niet door ontbinding eindigt. Daarbij zal de gevorderde dwangsom worden beperkt tot een maximum van 4.000,-. De kantonrechter begrijpt de vordering ten aanzien van de verzochte dwangsom zo dat is bedoeld te vorderen dat een dwangsom van 200,00 per week wordt verbeurd zolang het onderhoud na sommatie daartoe door [A] niet is uitgevoerd. De vordering zal aldus worden toegewezen.

Herstellen regenpijp

5.10. De subsidiaire vordering van [A] tot herstel van de regenpijp zal worden afgewezen, omdat deze vordering onvoldoende bepaalbaar is. [A] heeft niet onderbouwd wat moet worden verstaan onder herstel van de regenpijp.

Verder verloop van de procedure

5.11. Of [B] nu wel of niet binnen twee weken het bedrag van 41.553,30 aan [A] betaalt, het gevolg van het tekortschieten van [B] in zijn betalingsverplichtingen is dat hij ook de contractuele boete van 1 procent per kalendermaand met een minimum van 300,- per maand verschuldigd is, zoals bepaald in artikel 25.3 van de algemene bepalingen. [B] heeft verzocht de gevorderde boete te matigen in het kader van strijd met de redelijkheid en billijkheid. [B] heeft echter geen feiten of omstandigheden gesteld die tot matiging van de contractuele boete kunnen leiden. Gelet op de verhouding tussen de hoogte van de maandelijkse huur en de boete van minimaal 300,00 per maand kan voorts niet gezegd worden dat de boete naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is noch dat de billijkheid klaarblijkelijk eist dat deze boete gematigd dient te worden. Tegen de hoogte van het gevorderde bedrag, 3.300,00, is voor het overige geen verweer gevoerd, zodat dit bedrag bij eindvonnis zal worden toegewezen omdat dit bedrag uit de algemene bepalingen voortvloeit.

5.12. Ook de vordering van [A] tot vergoeding van incassokosten zal worden toegewezen ongeacht of [B] nu wel of niet binnen twee weken het bedrag van 41.553,50 aan [A] betaalt. [A] heeft voldoende gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht. [A] heeft op grond van artikel 30.1 van de algemene bepalingen daarom recht op een vergoeding voor de kosten van die werkzaamheden. Het gevorderde bedrag van 2.026,47 zal daarom bij eindvonnis worden

toegewezen. [B] zal tot slot ook bij die gelegenheid worden veroordeeld in de proceskosten in conventie.

5.13. De zaak zal naar de rol worden verwezen om [B] in de gelegenheid te stellen zich bij akte, met bewijsstukken, erover uit te laten of hij het in het slot van 5.3 genoemde bedrag binnen twee weken na de datum van dit vonnis aan [A] heeft betaald. [A] zal twee weken later desgewenst een antwoordakte kunnen nemen.

in reconventie

Uitvoeren werkzaamheden addendum

5.14. [B] vordert in reconventie [A] te veroordelen tot het realiseren van de volgens [B] niet uitgevoerde punten uit het addendum. Als de huurovereenkomst niet door ontbinding eindigt zal de kantonrechter toekomen aan deze vordering. Voor dat geval overweegt de kantonrechter nu al als volgt.

5.15. Tussen partijen staat vast dat de in maart 2019 gesloten huurovereenkomst pas inging op het moment dat de in het addendum opgenomen werkzaamheden zouden zijn uitgevoerd. [B] stelt dat niet alle werkzaamheden uit het addendum zijn uitgevoerd. In dat geval zou de oude huurovereenkomst nog gelden. [A] heeft echter per brief van 31 januari 2023 aan [B] bevestigd dat alle werkzaamheden uit het addendum zijn uitgevoerd en dat de huur daarom per 1 februari 2023 conform de huurovereenkomst werd verhoogd. [B] heeft vanaf die datum ook huur betaald alsof de nieuwe huurovereenkomst wel was ingegaan en dus alsof de werkzaamheden uit het addendum waren uitgevoerd.

5.16. De kantonrechter overweegt verder dat ten aanzien van de cv-ketel in het addendum is opgenomen Verhuurder plaatst nieuwe cv-ketel en ten aanzien van het dak Verhuurder repareert dak waar nodig. [A] heeft door middel van een e-mail van 4 november 2023 van [Y] Technische Dienstverlening onderbouwd dat er een nieuwe cv-ketel in het gehuurde is geplaatst. Ook heeft [A] door middel van een werkbon van Multigreen Installatie en Bouw B.V. van 18 juni 2022 onderbouwd dat er geen schade was aan het dak, maar dat de door [B] aangegeven lekkages waren ontstaan door verstopte hemelwaterafvoeren als gevolg van blad en vuil. [B] stelt dat partijen met voornoemde afspraken in het addendum hebben bedoeld dat er een cv-ketel zou worden geplaatst die het hele pand zou kunnen verwarmen en dat het dak lekvrij zou worden gemaakt. Zoals hiervoor weergegeven zijn dat echter niet de afspraken die in het addendum zijn opgenomen. [B] heeft ook onvoldoende onderbouwd dat dit de bedoeling van partijen is geweest. Dat [B] dit naar eigen zeggen wel zo heeft begrepen tijdens het gesprek met [A] waarin de afspraken in het addendum tot stand gekomen zijn komt voor zijn rekening. De kantonrechter betrekt daarbij het feit dat [B] tijdens dat gesprek werd bijgestaan door zijn neef en zijn accountant.

5.17. Ten aanzien van het bestraten van de parkeerplaats en het vervangen van de radiatoren geldt dat in het addendum is opgenomen Verhuurder parkeergelegenheid zal verfrissen en indien mogelijk bestraten i.p.v. het grind wat er nu ligt () en Radiators zullen waar nodig vervangen worden (). [A] heeft door middel van een e-mail van Multigreen Bouw B.V. van 21 augustus 2021 onderbouwd dat het parkeerterrein niet bestraat kon worden vanwege twee grote bomen met bijbehorende wortels en dat daarom nieuw grind is aangebracht. [A] heeft door middel van de hiervoor genoemde e-mail van 4 november 2023 van [Y] Technische Dienstverlening onderbouwd dat de radiatoren in orde waren en slechts ontlucht moesten worden, hetgeen is gebeurd. [B] heeft hier onvoldoende tegen ingebracht.

5.18. Gelet op het voorgaande zal de vordering van [B] met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden uit het addendum bij eindvonnis worden afgewezen.

Afschrift bewijs premie opstalverzekering

5.19. [B] vordert verder in reconventie het verstrekken van een deugdelijk bewijs waaruit valt op te maken welke premie [A] betaalt voor de opstalverzekering van het gehuurde, op grond van artikel 843a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv). [B] wil zich ervan kunnen vergewissen of hetgeen [A] in rekening brengt redelijk is of dat (nagenoeg) de gehele premie per saldo door [B] wordt betaald. [A] heeft aangevoerd dat artikel 843a Rv met ingang van 1 januari is vervallen, wegens het in werking treden van de Wet modernisering bewijsrecht (Wmb). [B] zou volgens [A] op basis van het nieuwe inzagerecht moeten onderbouwen dat hij partij is bij de rechtsbetrekking waarvan hij inzage verlangt en aan moeten tonen dat hij voldoende belang heeft. De kantonrechter overweegt dat op grond van het overgangsrecht dat is opgenomen in artikel XIIa van de Wmb op zaken die op de datum van inwerkingtreding van de wet met een dagvaarding aanhangig zijn, het recht van toepassing blijft zoals dat gold voor de datum van inwerkingtreding van de wet. Aangezien de eis in reconventie is ingesteld voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Wmb, is artikel 843a Rv daarop nog van toepassing, zoals ook door [B] is aangevoerd. Aangezien [B] een rechtmatig belang heeft bij verstrekking van een bewijs waaruit blijkt welke premie opstalverzekering [A] betaalt en [A] tijdens de mondelinge behandeling heeft verklaard dat daarin inzage gegeven kan worden, zal de vordering van [B] bij eindvonnis worden toegewezen. De gevorderde dwangsom zal worden beperkt tot een bedrag van 100,- per dag dat [A] in gebreke blijft om het bewijs binnen de in het eindvonnis opgenomen termijn te verstrekken, met een maximum van 2.000,-.

Proceskosten

5.20. [B] zal als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij bij eindvonnis worden veroordeeld in de proceskosten in reconventie.

Verdere procedure

5.21. In afwachting van de akte van [B] c.s. in conventie zal iedere verdere beslissing worden aangehouden.

6 De beslissing

De kantonrechter

in conventie

6.1. bepaalt dat de zaak weer op de rol zal komen van **dinsdag 6 mei 2025** voor het nemen van een akte door [B] c.s. zoals hiervoor onder 5.13 bedoeld, waarna [A] op de rol van twee weken daarna een antwoordakte kan nemen,

6.2. houdt iedere verdere beslissing aan,

in reconventie

6.3. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. P. van Eijk en in het openbaar uitgesproken op 22 april 2025.

[1] Zie bijvoorbeeld gerechtshof Amsterdam 19 oktober 2021, ECLI: NL:GHAMS:2021:3154, en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 28 februari 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:1724.