

ECLI:NL:RBGEL:2024:8094

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	21-11-2024
Datum publicatie	11-12-2024
Zaaknummer	11064259
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Huur bedrijfsruimte. Grote huurachterstand leidt tot toewijzing ontbinding en ontruiming. Tegenvordering in verband met gestelde schade door gebreken aan het gehuurde afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK GELDERLAND

Civil recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Nijmegen

Zaaknummer: 11064259 \ CV EXPL 24-1309

Vonnis van 22 november 2024

in de zaak van

ROHEMA B.V.,
gevestigd te Malden,
eisende partij,
hierna te noemen: Rohema,
gemachtigde: Janssen & Janssen c.s. Eindhoven,

tegen

ELECTRIFY B.V.,
gevestigd te Nijmegen,

gedaagde partij,
hierna te noemen: Electrify,
procederend in persoon door haar aandeelhouder [aandeelhouder] .

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 24 mei 2024
- de akte, tevens conclusie van antwoord in reconventie, namens Rohema
- de mondelinge behandeling van 15 oktober 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 6 mei 2021 sluit Rohema een huurovereenkomst met [bedrijf] (hierna: [bedrijf]) met betrekking tot de bedrijfsruimte 7:290 BW aan het adres [adres bedrijfsruimte] (hierna: het gehuurde), voor de duur van 10 jaar, van 1 juni 2021 tot en met 31 mei 2031. Van toepassing op de huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW (hierna: AV). De huidige huurprijs bedraagt 6.250,32 per maand.

2.2. Op 6 september 2021 wijzigen Rohema en [bedrijf] de huurovereenkomst met een allonge waarin een indeplaatsstelling wordt vastgelegd en Electrify als huurder in de plaats van [bedrijf] treedt.

2.3. Artikel 4 van de huurovereenkomst luidt als volgt:

()

4.5. Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 01 april, voor het eerst met ingang van 01 april 2022 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

()

4.7.1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting

()

2.4. In de AV zijn onder meer de volgende artikelen opgenomen:

Schade

10.1 Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder daarbij een - gelet op de aard van het gebrek - redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

()

Aansprakelijkheid

()

11.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

11.4 Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt

()

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

12.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens

voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen e.e.a. naar rato.

12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

12.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen.()

12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:

()

- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

()

Onderhoud en renovatie door verhuurder

14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken.()

14.2 Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder tijdelijk niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, leveren geen gebrek op.

()

Huurprijswijziging

18.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

()

Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)

19.1 Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.

()

19.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid.()

19.4 Verhuurder versterkt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

()

19.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

()

Betalingen

()

25.1 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 verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van 300,00 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

()

Kosten, verzuim

30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten 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.

Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.

()

Boetebepaling

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

()

2.5. Op 22 mei 2022 sturen [betrokkene] namens Rohema de volgende mail aan Electrify:

() Gezien de moeizame start willen wij jullie graag tegemoet komen door over 2021 geen servicekosten te berekenen. Dit zullen wij doen vanaf 1-1-2022. Deze zal te zijner tijd, waarschijnlijk begin 2023, d.m.v. van een specificatie verrekend worden.()

2.6. Op 1 augustus 2022 vindt een gesprek plaats tussen [betrokkene] en [aandeelhouder] (aandeelhouder van Electrify en belast met de administratie van Electrify, hierna: [aandeelhouder]). In dit gesprek maken zij afspraken over vervanging van de standleidingen, waterschade, een rolluik en huurverhoging.

- 2.7. Electrify laat een huurachterstand ontstaan. Rohema schakelt daarom een incassogemachtigde in.
- 2.8. [aandeelhouder] stuurt op 5 februari 2024 een mail aan de incassogemachtigde van Rohema met uitleg over de ontstane betalingsachterstand en doet daarbij een voorstel met twee opties (aflossing van de openstaande facturen in 6 termijnen naast de huidige maandhuur of een aandelenpakket in de coöperatie ter waarde van het openstaande bedrag) om deze achterstand af te betalen.

3 Het geschil

- 3.1. Rohema vordert - samengevat en na wijziging van haar vordering - dat de kantonrechter bij vonnis, zo mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
1. De huurovereenkomst ontbindt.
 2. Electrify veroordeelt tot ontruiming van het gehuurde binnen 14 dagen na betekening van het te wijzen vonnis.
 3. Electrify veroordeelt tot betaling aan Rohema van:
 - a. een bedrag van 82.592,88 ten titel van huur, rente, boeterente en incassokosten, te vermeerderen met de wettelijke rente;
 - b. een bedrag van 6.250,32 per maand na 30 april 2024 tot het tijdstip van ontbinding van de huurovereenkomst;
 - c. een schadevergoeding van 6.250,32 per maand (of deel van een maand) dat zij het gehuurde nog niet heeft ontruimd en vanaf de ontruimingsdatum tot aan het tijdstip dat Rohema het gehuurde onder dezelfde voorwaarden aan een ander heeft verhuurd (ten hoogste tot en met 31 mei 2031);
 - d. de proceskosten.
- 3.2. Ter onderbouwing van haar vorderingen stelt Rohema - samengevat - dat sprake is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst die ontbinding van die overeenkomst rechtvaardigt, omdat Electrify huurpenningen onbetaald heeft gelaten en een grote huurachterstand heeft laten ontstaan. Rohema heeft Electrify tevergeefs aangemaand tot betaling van de achterstallige huur en heeft daarvoor ook haar incassogemachtigde moeten inschakelen.
- 3.3. Electrify voert verweer. Zij erkent dat sprake is van een grote huurachterstand, maar voert aan dat aan de andere kant sprake is van een schuld van Rohema aan haar in de zin van achterstallig onderhoud en overlast van onderhoud. Volgens Electrify heeft zij een schadepost van 87.506,50, die zij - als reconventionele vordering - op Rohema wenst te verhalen.
- 3.4. Rohema voert verweer tegen de reconventionele vordering van Electrify en concludeert dat Electrify niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar vordering, dan wel dat de vordering moet worden afgewezen, kosten rechtens. Volgens haar is geen sprake geweest van achterstallig, maar van preventief onderhoud en zijn de overlast en de uitloop van de werkzaamheden te wijten aan de afspraken die zijn gemaakt tussen Electrify en de uitvoerende partijen. Rohema heeft altijd geprobeerd problemen te verhelpen, ook als zij daartoe niet verplicht was. Verder betwist Rohema de door Electrify opgevoerde kosten, omdat deze niet (deugdelijk) zijn onderbouwd.
- 3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling in conventie en in reconventie

- 4.1.

Omdat de vorderingen in conventie en in reconventie nauw met elkaar samenhangen, bespreekt de kantonrechter deze gezamenlijk.

Ontbinding en ontruiming

4.2. Iedere tekortkoming van de huurder in de nakoming van een van zijn verplichtingen kan leiden tot gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt (artikel 6:265 lid 1 BW). Niet in geschil is dat sprake is van een tekortkoming van Electrify. Electrify erkent immers de door Rohema gestelde huurachterstand. Uit de door Rohema overgelegde overzichten, rekening houdende met de tijdens de zitting door Electrify aangetoonde betaalde huur van september 2024, blijkt dat de achterstand tot en met de ten tijde van de zitting vervallen termijn van oktober 2024 68.753,52 bedraagt:

- 23.990,13 tot en met oktober 2023
- 37.501,92 voor de maanden november 2023 tot en met april 2024
- 37.501,92 voor de maanden mei 2024 tot en met oktober 2024
- = 98.993,97
- minus de betaling van 17.739,81 (3 april 2024)
- minus de betaling van 6.250,32 (16 april 2024)
- minus de betaling van 6.250,32 (14 oktober 2024)
- = 68.753,52.

De huurachterstand is daarmee dermate hoog dat, gelet op het algemene uitgangspunt dat een huurachterstand van 3 maanden of meer een tekortkoming is die ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde rechtvaardigt, de vordering tot ontbinding zal worden toegewezen. Electrify heeft geen bijzondere omstandigheden gesteld die tot de conclusie kunnen leiden dat deze tekortkoming gezien haar bijzondere aard of betekenis de gevorderde ontruiming niet rechtvaardigt. Er is niet gebleken dat Electrify in staat is de huurachterstand op korte termijn in te lopen en toekomstige huurtermijnen tijdig te voldoen. Electrify heeft weliswaar tijdens de zitting aangetoond dat zij de huur van september 2024 heeft voldaan en verklaard dat zij ook de huur van oktober 2024 zal voldoen, maar de huur van september heeft zij sowieso te laat (namelijk op 14 oktober 2024) voldaan en de huur van oktober 2024 had op dat moment ook al voldaan moeten zijn. Verder heeft zij geen financiële stukken in het geding gebracht waaruit blijkt dat haar financiële situatie het toelaat de lopende huurtermijnen tijdig te betalen.

4.3. Gelet op het voorgaande zal de kantonrechter de huurovereenkomst tussen partijen ontbinden en Electrify veroordelen tot ontruiming van het gehuurde binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis. Rohema heeft gevorderd haar te machtigen om de ontruiming zo nodig zelf te doen bewerkstelligen op kosten van Electrify. De kantonrechter wijst dit deel van de vordering af. Op grond van de wet mag Rohema de ontruiming niet zelf ter hand nemen en is een gedwongen ontruiming voorbehouden aan de deurwaarder. Rohema heeft geen machtiging nodig om de hulp van de deurwaarder in te schakelen. Indien Electrify niet tot vrijwillige ontruiming overgaat, kan Rohema met dit vonnis een deurwaarder inschakelen om de ontruiming te bewerkstelligen. Een machtiging als bedoeld in artikel 3:299 BW is niet aan de orde, zodat de op grond van dit artikel gevorderde kosten worden afgewezen.

De te betalen huurachterstand, wettelijke rente, boeterente en incassokosten

4.4. Rohema vordert betaling van een bedrag van 82.592,88, bestaande uit de huurachterstand, de wettelijke handelsrente, de boeterente en incassokosten. Naar het oordeel van de kantonrechter komt de vordering voor wat betreft de huurachterstand voor toewijzing in aanmerking, met dien verstande dat de betaling door Electrify van 6.250,32 op 14 oktober 2024 nog op de huurachterstand in mindering strekt zoals hiervoor overwogen en berekend.

4.5.

Ook dient Electrify de wettelijke handelsrente over de achterstallige huurtermijnen te betalen, steeds vanaf de respectievelijke vervaldatum. De kantonrechter begrijpt uit het oorspronkelijke petitum in de dagvaarding dat Rohema tevens de rente over rente vordert. Dat deel van de vordering wordt afgewezen, omdat daar geen grondslag voor is gesteld of gebleken. Op grond van artikel 25.3 AV is Rohema wel de gevorderde boeterente van 2.100, waartegen Electrify geen verweer heeft gevoerd, verschuldigd.

- 4.6. Rohema heeft onweersproken gesteld en onderbouwd dat haar incassogemachtigde buitengerechtelijke werkzaamheden heeft verricht. Zij heeft het gevorderde bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten van 3.598,52 over het in de dagvaarding opgenomen bedrag aan huurtermijnen tot en met oktober 2023 van 23.990,13 gebaseerd op artikel 30.1 AV waarin een percentage van 15% van de hoofdsom staat. Hiermee wijken partijen af van artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (BIK). Uit de antwoorden van de Hoge Raad op prejudiciële vragen van het gerechtshof s-Hertogenbosch¹ volgt dat artikel 2 BIK in een B2B-relatie zoals hier het geval is weliswaar van aanvullend recht is, maar het de rechter vrijstaat om bij toepassing van artikel 242 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) een incassobeding ambtshalve te matigen tot het bedrag dat overeenkomstig artikel 2 BIK wordt begroot, indien niet wordt gesteld en bij betwisting aannemelijk wordt gemaakt dat de werkelijke kosten hoger zijn dan dat bedrag.

De kantonrechter is van oordeel dat in de onderhavige zaak niet is gebleken dat er aanzienlijk veel tijd gemoeid is geweest met de genomen incassomaatregelen om daarmee op het gevorderde bedrag van 3.598,52 te komen. Een aanknopingspunt dat de daadwerkelijke kosten meer hebben bedragen dan het bedrag van de BIK-staffel ontbreekt. Rohema heeft in elk geval onvoldoende gesteld om te oordelen dat in onderhavige zaak het gebruikte tarief van 15% redelijk is jegens Electrify. De kantonrechter zal de incassokosten daarom matigen conform artikel 2 BIK tot 1.014,90. De wettelijke rente over de incassokosten is toewijsbaar vanaf de datum van de dagvaarding.

De lopende huurtermijnen

- 4.7. Electrify is uiteraard gehouden de huurpenningen tot aan de datum van ontbinding (zijnde de datum van dit vonnis) aan Rohema te betalen. De huurtermijnen van april tot en met oktober 2024 zijn al verdisconteerd in de onder 3 sub a gevorderde huurachterstand, zodat de kantonrechter de vordering onder 3 sub b zal toewijzen voor zover deze ziet op de huur van 1 november tot en met 22 november 2024 (de datum van ontbinding van de huurovereenkomst). Ook moet Electrify de gevorderde gebruiksvergoeding betalen voor de periode dat zij het gehuurde na de ontbinding van de huurovereenkomst nog in gebruik heeft.

De schadevergoeding in conventie

- 4.8. De kantonrechter begrijpt dat Rohema onder 3 sub c bij wijze van schadevergoeding wegens de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst betaling vordert van de resterende huurtermijnen tot het oorspronkelijke einde van de huurovereenkomst. Deze vordering wordt toegewezen tot een bedrag gelijk aan 3 maanden huur, te rekenen vanaf de maand waarin de ontruiming heeft plaatsgevonden, doch niet meer dan de looptijd van de oorspronkelijke huurovereenkomst en niet meer dan de daadwerkelijk door de verhuurder te lijden schade ingeval van verhuur binnen 3 maanden. Voor het overige wordt Electrify veroordeeld tot vergoeding van de verdere - daadwerkelijk geleden - schade over de periode lopende vanaf 3 maanden na de maand waarin de ontruiming heeft plaatsgevonden tot uiterlijk de oorspronkelijke einddatum van de huurovereenkomst, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet.

De schadevordering in reconventie

- 4.9. Electrify stelt dat zij schade heeft geleden, omdat sprake is van achterstallig onderhoud aan het gehuurde en zij overlast heeft ondervonden van de onderhoudswerkzaamheden die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden. De schadevormende gebeurtenissen bestaan volgens Electrify uit:
- kapot rolluik en hoofdingang

- waterschade en herstelwerkzaamheden
- renovatie verlichting
- renovatie riolering
- renovatie gasleiding
- elektra renovatiewerkzaamheden

Electrify heeft als productie 2 een Excel-bestand in het geding gebracht waarin zij per schadevormende gebeurtenis bedragen heeft opgenomen aan arbeidskosten van haar eigen personeel (voor met name opruim- en schoonmaakwerkzaamheden), niet-genoten huur (doordat zij een deel van de winkel tijdelijk heeft moeten sluiten) en inkomstenderving. Zij heeft deze bedragen, die door Rohema gemotiveerd zijn betwist, echter niet nader onderbouwd. Bovendien bepaalt artikel 14.2 AV dat de onderhoudswerkzaamheden waardoor het gehuurde aan Electrify als huurder tijdelijk niet het genot verschaft dat zij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, geen gebrek opleveren. Overigens heeft Rohema onderbouwd aangevoerd dat zij heeft geprobeerd Electrify zoveel mogelijk te ontzorgen en ontlasten rondom de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast geldt artikel 11.3 AV, op basis waarvan Rohema niet aansprakelijk is voor schade ten gevolge van een gebrek. Tot slot heeft Rohema terecht gewezen op artikel 12.4C AV op basis waarvan het onderhoud en herstel van rolluiken op grond van artikel voor rekening van Electrify als huurder komt. Rohema heeft zich dan ook alleen maar als goed verhuurder gedragen door zich (geheel onverplicht) in te spannen om het rolluik provisorisch te herstellen en ook op haar kosten te vervangen. Er is ook geen sprake van kosten die Electrify heeft gemaakt door gebreken zelf te verhelpen daar waar Rohema dat als verhuurder had moeten doen. In die zin zijn er ook geen kosten die Electrify op Rohema kan verhalen op grond van artikel 7:206 lid 3 BW.

4.10. Dat daadwerkelijk sprake is van achterstallig onderhoud aan het pand, zoals Electrify stelt, heeft zij niet onderbouwd, nog daargelaten dat zij daaraan geen rechtsgevolg heeft verbonden. Ten overvloede overweegt de kantonrechter in dit kader nog het volgende. Het gehuurde onderdeel van een groter pand, dat een vereniging van eigenaars (VvE) heeft. De verhuurder (en/of de huurder) mag niet op eigen gelegenheid tot herstel van gebreken aan de gemeenschappelijke ruimte overgaan. De bevoegdheid tot herstel van een gebrek in de gemeenschappelijke ruimte ligt immers bij de gezamenlijke eigenaren, omdat de eigenaar van de gemeenschappelijke delen de VvE is. Voor herstel van gebreken aan de gemeenschappelijke delen in een gebouw is toestemming van de VvE nodig. De vergadering van de vereniging van eigenaren dient een besluit te nemen over de uit te voeren werkzaamheden. Indien sprake zou zijn van achterstallig onderhoud dient Electrify zich als huurder wel te wenden tot Rohema als verhuurder, omdat tussen Electrify en de VvE geen contractuele relatie bestaat. Indien de verhuurder in andere hoedanigheid dan als verhuurder invloed kan uitoefenen op de veroorzaker van de stoornis - hier de VvE indien daadwerkelijk sprake is van achterstallig onderhoud en de VvE geen of geen adequate actie onderneemt -, kan onder omstandigheden eveneens van de verhuurder worden gevergd dat hij zich inspant om aan de stoornis een einde te maken. Dit heeft Rohema ook gedaan, juist door als eigenaar onderhoud voor te stellen en daarmee in te stemmen. Mogelijk had of heeft Electrify nog een aanspraak jegens de verzekering van de VvE voor de beweerde schade, maar om voor de kantonrechter onduidelijke redenen heeft zij geen actie ondernomen om die mogelijk claim te verzilveren.

4.11. Op basis van voorgaande overwegingen zal de kantonrechter de reconventionele vordering afwijzen.

De proceskosten in conventie en in reconventie

4.12. Electrify is (grotendeels) in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) in conventie en in reconventie betalen. De proceskosten van Rohema worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	112,37	
- griffierecht	1.409,00	
- salaris gemachtigde	2.445,00	(3 punten × 815,00)
- nakosten	135,00	

		(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	4.101,37	

5 De beslissing

De kantonrechter

in conventie

- 5.1. ontbindt de tussen partijen gesloten huurovereenkomst betreffende de bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW staande en gelegen aan de [adres bedrijfsruimte] ;
- 5.2. veroordeelt Electrify om het gehuurde binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis met alle zich daarin bevindende personen en zaken te verlaten en te ontruimen en onder afgifte van de sleutels en hetgeen daartoe verder behoort ter vrije en algehele beschikking te stellen van Rohema;
- 5.3. veroordeelt Electrify tot betaling aan Rohema van:
 - een bedrag van 68.753,52 aan huurachterstand, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente vanaf de afzonderlijke vervaldatum,
 - een bedrag van 2.100 aan boeterente,
 - een bedrag van 1.014,90 aan buitengerechtigde incassokosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van dagvaarding, te weten 3 april 2024;
- 5.4. veroordeelt Electrify tot betaling aan Rohema van de huur van 6.250,32 per maand (of deel van een maand) van 1 november 2024 tot 22 november 2024;
- 5.5. veroordeelt Electrify tot betaling aan Rohema van een gebruiksvergoeding van 6.250,32 per maand (of deel van een maand) dat zij het gehuurde na 22 november 2024 nog niet heeft ontruimd;
- 5.6. veroordeelt Electrify tot betaling aan Rohema van een bedrag gelijk aan drie maanden huur ad 6.250,32, te rekenen vanaf de maand waarin de ontruiming heeft plaatsgevonden, doch niet meer dan de daadwerkelijk door Rohema te lijden schade ingeval van verhuur binnen drie maanden en veroordeelt Electrify voor het overige tot vergoeding van de verdere - daadwerkelijk geleden - schade over de periode lopende vanaf drie maanden na de maand waarin de ontruiming heeft plaatsgevonden tot uiterlijk de oorspronkelijke einddatum van de huurovereenkomst, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

in reconventie

- 5.7. wijst de vordering af;

in conventie en in reconventie

- 5.8.

veroordeelt Electrify in de proceskosten van 4.101,37, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met de kosten van betekening als Electrify niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend;

5.9. verklaart dit vonnis wat betreft de onder 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6. en 5.8. genoemde beslissingen uitvoerbaar bij voorraad;

5.10. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.J.C. van Leeuwen en in het openbaar uitgesproken op 22 november 2024.		

560 \ 41245

¹ Zie het arrest van het gerechtshof s-Hertogenbosch op 15 december 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:5225.
