

ECLI:NL:RBMNE:2024:4328

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	19-07-2024
Datum publicatie	19-07-2024
Zaaknummer	11146984 \ MV EXPL 24-78
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Huurzaak. Heineken onderverhuurt het gehuurde aan [gedaagde sub 1]. [gedaagde sub 1] exploiteert in het gehuurde een theatercafé. Er is een geschil ontstaan over de luchtinstallatie en verwarming in het gehuurde en het herstel daarvan. [gedaagde sub 1] is daarom tijdelijk gestopt met het betalen van de huur. Er is een huurachterstand van in totaal 22 maanden ontstaan. De luchtinstallatie is in mei 2024 vervangen. Daarnaast heeft Heineken met [gedaagde sub 1] c.s. (en [onderneming 2] BV) een kredietovereenkomst gesloten. Omdat [gedaagde sub 1] de huurachterstand niet heeft betaald en [onderneming 2] BV failliet is gegaan, heeft Heineken het openstaand krediet opgeëist. In deze zaak vordert Heineken ontruiming van het gehuurde en betaling van de huurachterstand, de lopende huurtermijnen en het openstaand krediet, vermeerderd met (boete)rente en kosten. De vorderingen van Heineken worden deels toegewezen. De vorderingen tot ontruiming van het gehuurde en de betaling van een deel van de huurachterstand, de buitengerechtelijke incassokosten en de wettelijke rente worden toegewezen. De overige vorderingen worden afgewezen wegens ontbreken van spoedeisend belang en/of dat het niet aannemelijk is geworden dat die bedragen nog betaald moeten worden.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civil recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11146984 \ MV EXPL 24-78

Vonnis in kort geding van 19 juli 2024

in de zaak van

HEINEKEN NEDERLAND B.V.,
gevestigd te Amsterdam,

eisende partij,
hierna te noemen: Heineken,
gemachtigden: mr. J. Verstoep en mr. N.L. Bol,

tegen

1 [gedaagde sub 1] B.V.,

gevestigd en kantoorhoudende te [plaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 1] ,
vertegenwoordigd door [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] ,

2. [gedaagde sub 2],

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 2] ,
procederend in persoon,

3. [gedaagde sub 3],

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 3] ,
procederend in persoon,

4. [gedaagde sub 4],

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 4] ,
procederend in persoon,

5. [gedaagde sub 5] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats 1] en kantoorhoudende te [plaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 5] ,
vertegenwoordigd door [gedaagde sub 2] ,

6. [gedaagde sub 6] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats 2] en kantoorhoudende te [plaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 6] ,
vertegenwoordigd door [gedaagde sub 3] ,

7. [gedaagde sub 7] B.V.,

gevestigd en kantoorhoudende te [plaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde sub 7] ,
vertegenwoordigd door [gedaagde sub 4] ,
hierna samen te noemen: [gedaagde sub 1] c.s. (in vrouwelijk enkelvoud)

1 Het verloop van dit kort geding

- 1.1. Heineken heeft [gedaagde sub 1] c.s. op 27 juni 2024 in kort geding gedagvaard om op 5 juli 2024 voor de kantonrechter te verschijnen. Heineken heeft 32 producties meegestuurd. Voorafgaand aan de zitting heeft [gedaagde sub 1] c.s. een conclusie van antwoord met 27 producties toegezonden en Heineken producties 33 en 34.
- 1.2. De zaak is bij de kantonrechter besproken op 5 juli 2024. Namens Heineken zijn mr. [A] ([functie] bij Heineken) en de heer [B] (werkzaam bij [onderneming 1] B.V., commercieel beheerder van Heineken) verschenen, bijgestaan door mr. Verstoep en mr. Bol. Namens [gedaagde sub 1] c.s. zijn [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 4] en [gedaagde sub 3] op de zitting verschenen. De gemachtigden van Heineken hebben een pleitnota overgelegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat op de zitting is besproken.

2 De kern van het geschil

- 2.1. Heineken onderverhuurt aan [gedaagde sub 1] het bedrijfspand aan de [straat] [nummeraanduiding 1] - [nummeraanduiding 2] - [nummeraanduiding 3] in ([postcode]) [plaats] (hierna: het gehuurde). [gedaagde sub 1] exploiteert in het gehuurde een theatercafé. Tussen partijen is een geschil ontstaan over de luchtinstallatie en verwarming in het pand (hierna: de luchtinstallatie) en het herstel daarvan. [gedaagde sub 1] is daarom (tijdelijk) gestopt met het betalen van de huur. Er is een huurachterstand van in totaal 22 maanden ontstaan. De luchtinstallatie is in mei 2024 geheel vervangen.
Heineken heeft met [gedaagde sub 1] (en [onderneming 2] B.V., (hierna: [onderneming 2])) ook een kredietovereenkomst gesloten. Omdat [gedaagde sub 1] de huur niet heeft betaald en [onderneming 2] failliet is gegaan, heeft Heineken het openstaande krediet opgeëist.
- 2.2. Heineken wil nu dat [gedaagde sub 1] het gehuurde ontruimt en dat [gedaagde sub 1] c.s. de huurachterstand en het openstaande krediet betalen, met (boete)rente en kosten. [gedaagde sub 1] c.s. is het daar niet mee eens. De kantonrechter geeft Heineken deels gelijk. [gedaagde sub 1] moet het gehuurde binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis ontruimen en verlaten. Daarnaast moeten [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 4] en [gedaagde sub 3] een deel van de huurachterstand en de buitengerechtelijke incassokosten betalen. De overige vorderingen worden afgewezen. Partijen moeten ieder hun eigen proceskosten betalen. Hierna wordt uitgelegd waarom dit zo is.

3 De beoordeling

Het toetsingskader

- 3.1. In dit kort geding moet allereerst worden beoordeeld of Heineken een spoedeisend belang heeft bij haar vorderingen. Van een spoedeisend belang is sprake als, gelet op de belangen van partijen, een onmiddellijke voorziening nodig is en van partijen niet kan worden verwacht dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwachten. Vervolgens moet worden beoordeeld of aannemelijk is dat de vorderingen van Heineken in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen. In dit vonnis geeft de kantonrechter

alleen een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

Spoedeisend belang

- 3.2. Voor iedere gevraagde voorziening moet afzonderlijk beoordeeld worden of sprake is van een spoedeisend belang. De kantonrechter is van oordeel dat Heineken niet bij alle gevraagde voorzieningen een spoedeisend belang heeft en wel om het volgende.
- 3.3. Heineken heeft voor de vorderingen tot betaling van in totaal 6.600,00 aan contractuele boetes (vorderingen II en III) en betaling van het openstaande krediet van 20.539,51 (vordering V) niet toegelicht en onderbouwd waarin haar spoedeisend belang bij die vorderingen is gelegen. Dit had wel op de weg van Heineken gelegen, temeer omdat [gedaagde sub 1] c.s. het spoedeisend belang van de vorderingen heeft betwist. Dit betekent dat de vorderingen onder II en III ten aanzien van de boetes en de vordering onder V ten aanzien van het openstaande krediet niet inhoudelijk behandeld kunnen worden in kort geding. [gedaagde sub 1] c.s. hoeft de gevorderde contractuele boetes en het openstaande krediet op dit moment niet te betalen.
- 3.4. Het spoedeisend belang bij de gevorderde ontruiming en de betaling van de huurachterstand, de lopende huurtermijnen en de buitengerechtelijke incassokosten is naar het oordeel van de kantonrechter, gelet op de aard van de vorderingen en het daarover door Heineken gestelde, wel aanwezig. Dit betekent dat die vorderingen van Heineken inhoudelijk behandeld kunnen worden.

Waarom slaagt het beroep van [gedaagde sub 1] op opschorting van de betalingsverplichting niet?

- 3.5. [gedaagde sub 1] heeft een beroep op opschorting van haar betalingsverplichting gedaan. Daarbij heeft zij verwezen naar haar e-mailbericht van 28 oktober 2022 (productie 13 bij dagvaarding). Volgens Heineken is opschorting niet toegestaan. De kantonrechter is van oordeel dat aan [gedaagde sub 1] geen beroep op opschorting toekomt en wel om het volgende.
- 3.6. Tussen Heineken en [gedaagde sub 1] bestaat een (onder)huurovereenkomst. Deze onderhuurrelatie is tot stand gekomen door een akte indeplaatsstelling waarbij [gedaagde sub 1] in de plaats is getreden van de voormalige onderhuurder. Op basis van de onderhuurovereenkomst is [gedaagde sub 1] verplicht maandelijks de huur bij vooruitbetaling te betalen. Dat heeft [gedaagde sub 1] niet gedaan. [gedaagde sub 1] heeft namelijk de huurtermijnen over de maanden april 2022, mei 2022 en oktober 2022 tot en met mei 2024 bij elkaar 22 maanden niet betaald. De huurachterstand over die periode is 129.276,88. [gedaagde sub 1] heeft haar betalingsverplichting opgeschort in verband met de niet functionerende luchtinstallatie in het gehuurde. [gedaagde sub 1] mocht echter niet opschorten, omdat partijen in artikel 25.1 van de algemene bepalingen de mogelijkheid tot opschorting (en de verrekening) hebben uitgesloten, ook als Heineken tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen. [gedaagde sub 1] mocht dus niet opschorten.
- 3.7. De kantonrechter heeft echter wel begrip voor de handelwijze en het verweer van [gedaagde sub 1]. Met [gedaagde sub 1] is de kantonrechter eens dat een niet functionerende luchtinstallatie een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is. Bij de indeplaatsstelling op 1 februari 2022 functioneerde de luchtinstallatie al niet goed. In de akte indeplaatsstelling is in artikel 9.1 afgesproken dat de luchtinstallatie uiterlijk 1 maart 2022 gerepareerd zal zijn, zodat die voldoet aan de ventilatienormen waarbij de verwarming in ieder geval kan verwarmen tot 20 C. Voldoende gebleken is dat de luchtinstallatie nooit de ventilatienorm heeft gehaald en het pand niet altijd tot tenminste 20 C kon worden verwarmd. De temperatuur in het pand was vaak boven de 30 C in de zomer en onder de 20 C in de winter. Er werd extra verwarmd met elektrische kachels. De luchtinstallatie is uiteindelijk in mei 2024 geheel vervangen, waardoor het gehuurde voor het eerst goed geventileerd en verwarmd kon worden. Daar komt bij dat het voor [gedaagde sub 1] niet duidelijk was bij wie (Heineken, [onderneming 1] of [onderneming 3]) zij terecht kon voor het structureel laten herstellen van de luchtinstallatie. Ook is onduidelijk wat Heineken heeft gedaan om

het gebrek te (laten) herstellen om [gedaagde sub 1] een ongestoord huurgenot te bieden. Heineken heeft verder ook niet adequaat gereageerd op het e-mailbericht van [gedaagde sub 1] van 28 oktober 2024, waarin [gedaagde sub 1] meedeelt dat zij zou stoppen met het betalen van de huur waarmee door [gedaagde sub 1] is bedoeld en door Heineken is begrepen het opschorten van de betalingsverplichting.

- 3.8. Dit alles maakt echter niet dat de uitsluiting van opschorting (ook als er sprake is van een gebrek) onaanvaardbaar is. [gedaagde sub 1] had andere wegen kunnen en moeten bewandelen. Zij had bij de kantonrechter een vordering kunnen instellen tot tijdelijke huurprijsvermindering totdat het gebrek volledig hersteld is. [gedaagde sub 1] heeft dat niet gedaan.
- 3.9. De kantonrechter overweegt nog ten overvloede dat bij een geslaagd beroep op het opschortingsrecht [gedaagde sub 1] niet van haar verplichtingen zou zijn bevrijd. Het opschortingsrecht heeft naar haar aard slechts een tijdelijke functie gericht op nakoming, schadevergoeding of huurprijsvermindering. Zijn de gebreken hersteld dan zal de huurder alsnog de huurtermijnen moeten betalen of zal de huurder een vordering tot huurprijsvermindering moeten instellen (artikel 7:207 BW) of al dan niet in combinatie daarmee, aanspraak moeten maken op schadevergoeding (artikel 7:208 BW). Vaststaat dat in mei 2024 het gebrek aan de luchtinstallatie is opgelost. Daarmee zou ook bij een geslaagd beroep op opschorting het opschortingsrecht van [gedaagde sub 1] zijn komen te ontvallen. Dit betekent dat het beroep van [gedaagde sub 1] op opschorting niet slaagt. De kantonrechter passeert dit deel van het verweer van [gedaagde sub 1] .

Waarom slaagt het beroep van [gedaagde sub 1] op verrekening niet?

- 3.10. [gedaagde sub 1] zegt schade te hebben geleden doordat het theatercafé gedurende langere tijd niet goed geventileerd en verwarmd kon worden. [gedaagde sub 1] wil deze schade verrekenen met de huurachterstand. Volgens Heineken komt [gedaagde sub 1] geen beroep op verrekening toe, althans voldoet het beroep op verrekening niet aan de daarvoor gestelde wettelijke eisen (artikel 6:136 BW). De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagde sub 1] geen beroep op verrekening toekomt en wel om het volgende.
- 3.11. Ook hier geldt als uitgangspunt wat partijen zijn overeengekomen. Net als bij opschorting, hebben partijen in artikel 25.1 van de algemene bepalingen de bevoegdheid tot verrekening uitgesloten. Verrekenen mag dus niet. Dat is zo afgesproken.
- 3.12. Als de bevoegdheid tot verrekening niet was uitgesloten, was het beroep van [gedaagde sub 1] op verrekening overigens ook niet geslaagd. Artikel 6:136 BW bepaalt dat de rechter een vordering van de eisende partij hier: Heineken ondanks een beroep van de gedaagde partij hier: [gedaagde sub 1] op verrekening kan toewijzen, als de gegrondheid van dit verweer niet op eenvoudige wijze is vast te stellen. Dat is in deze zaak zo. De vermeende schade van [gedaagde sub 1] moet voldoende vaststaan en opeisbaar zijn. Dat is de kantonrechter niet gebleken. Ook moet vaststaan dat de schade is ontstaan door de niet functionerende luchtinstallatie Heineken betwist dit. De gegrondheid van het verrekeningsverweer is dus niet op eenvoudige wijze vast te stellen, zodat de vordering van Heineken tot betaling van de volledige huurachterstand kan worden toegewezen.

Waarom worden de overige verweren van [gedaagde sub 1] niet behandeld?

- 3.13. [gedaagde sub 1] heeft verder nog andere verweren gevoerd, zoals contractbreuk en omzetsderving door de niet functionerende luchtinstallatie. Naar het oordeel van de kantonrechter kan de beoordeling van de juistheid van die verweren in het midden gelaten worden, omdat [gedaagde sub 1] in dit kader geen juridische gevolgen aan dit handelen van Heineken heeft verbonden bijvoorbeeld een tegenvordering in de vorm van een (tijdelijke) huurprijsvermindering en/of schadevergoeding. Hoewel de kantonrechter begrip heeft voor de situatie waarin [gedaagde sub 1] heeft gezeten, is de

kantonrechter echter gebonden aan datgene wat aan hem wordt voorgelegd. In dit geval hebben [gedaagde sub 1] geen tegenvordering ingesteld. Dat maakt dat de zaak die nu voorligt slechts gaat over de vraag of het tekortschieten in de nakoming van de betalingsverplichting uit de huurovereenkomst door [gedaagde sub 1] zo ernstig is dat, vooruitlopend op de beslissing van de bodemrechter, de ontruiming van het gehuurde gerechtvaardigd is. Deze zaak is daardoor ook niet te complex om in kort geding behandeld te worden.

Waarom moet [gedaagde sub 1] de huurachterstand betalen?

3.14. Heineken stelt dat er sprake is van een huurachterstand van 129.276,88. Deze huurachterstand ziet op de maanden van april 2022, mei 2022 en oktober 2022 tot en met mei 2024, te weten 22 maanden. [gedaagde sub 1] heeft de omvang hiervan niet betwist. De vordering van 129.276,88 aan huurachterstand tot en met mei 2024 wordt dan ook toegewezen.

3.15. Heineken vordert contractuele boete dan wel de wettelijke (handels)rente over het bedrag van 129.276,88 . De contractuele boete wordt afgewezen wegens het ontbreken van een separaat spoedeisend belang. De wettelijke handelsrente is niet betwist en wordt toegewezen zoals hierna in de beslissing is vermeld.

Waarom moet [gedaagde sub 1] het gehuurde ontruimen?

3.16. Gelet op de hoogte van de huurachterstand (22 maanden) is dit een ernstige tekortkoming aan de zijde van [gedaagde sub 1] . Het is dan ook zeer waarschijnlijk dat in een bodemprocedure de ontbinding van de huurovereenkomst zal worden toegewezen. De gevorderde ontruiming komt daarom in beginsel voor toewijzing in aanmerking.

Belangenafweging valt in het nadeel van [gedaagde sub 1] uit

3.17. Vervolgens moet in het kader van dit kort geding een belangenafweging worden gemaakt tussen enerzijds het belang van Heineken bij ontruiming en anderzijds het belang van [gedaagde sub 1] om in het gehuurde te blijven. Hoewel ook het belang van [gedaagde sub 1] bij het gebruik van het gehuurde groot is, omdat dit volgens [gedaagde sub 1] onder andere zal leiden tot faillissement van [gedaagde sub 1] , meerdere werknemers hun baan zullen verliezen en de 92 crowdfunders hun geld kwijt zullen zijn, is de kantonrechter van oordeel dat het belang van Heineken in dit geval zwaarder moet wegen. Zoals hiervoor is overwogen had [gedaagde sub 1] haar betalingsverplichting (ten onrechte) opgeschort vanwege het gebrek aan de luchtinstallatie. Opschorting betekent slechts uitstel van betaling en de bevoegdheid tot opschorting eindigt wanneer het gebrek, dat geleid heeft tot die opschorting, is opgelost. Dat is in mei 2024 gebeurd. Dit betekent dat [gedaagde sub 1] haar betalingsverplichting vanaf dat moment weer had moeten hervatten. Uit productie 10 bij conclusie van antwoord lijkt [gedaagde sub 1] haar lopende betalingsverplichting weer te hebben hervat, echter ten aanzien van de huurachterstand van 129.276,88 heeft [gedaagde sub 1] geen enkele aflossing gedaan. Dat is opmerkelijk, omdat ervan uitgegaan mag worden dat [gedaagde sub 1] in die 22 maanden, waarin zij heeft opgeschort, de maandelijkse huurtermijn heeft gereserveerd althans een aanzienlijk deel daarvan. [gedaagde sub 1] heeft dat kennelijk niet gedaan. Dat dit door omzetederving niet is gelukt, is niet vast komen te staan. Ook nu komt [gedaagde sub 1] niet met een concreet voorstel hoe zij de forse huurachterstand wil gaan inlopen. Evenmin heeft [gedaagde sub 1] richting Heineken een gebaar gemaakt door een (substantieel) bedrag te betalen om de forse huurachterstand deels in te lopen. Heineken heeft dan ook geen vertrouwen en zekerheid dat die huurachterstand op korte termijn ingelopen zal worden. Ook gelet op de saldi op de bankrekening(en) na de afboeking van de huurbetalingen voor juni 2024 en juli 2024 zie productie 10 bij conclusie van antwoord geeft Heineken weinig vertrouwen dat [gedaagde sub 1] aan haar lopende betalingsverplichting zal blijven voldoen. In de gegeven omstandigheden kan van Heineken als verhuurster daarom niet langer gevergd worden aan [gedaagde sub 1] nog langer het huurgenot te verschaffen en nog meer huurbetalingen te derven dan nu het geval is waardoor zij verder financieel gedupeerd wordt.

3.18. Omdat aannemelijk is dat in een bodemprocedure de ontruiming zal worden toegewezen en de belangenafweging in het voordeel van Heineken uitvalt, heeft Heineken recht en belang bij een ontruiming van het gehuurde op korte termijn.

3.19. Heineken heeft op de zitting gezegd dat zij nog altijd bereid is om met [gedaagde sub 1] te praten als zij met een concreet voorstel komt voor het inlopen van de huurachterstand. De kantonrechter vindt enig mededogen van Heineken met de situatie waarin [gedaagde sub 1] heeft gezeten ook wel op zijn plaats. De kantonrechter raadt [gedaagde sub 1] dan ook aan met Heineken in gesprek te blijven en spoedig met een zo concreet mogelijk voorstel te komen, zodat alsnog een minnelijke oplossing komt voor deze kwestie.

Ontruimingstermijn

3.20. De ontruimingstermijn wordt bepaald op veertien dagen na de betekening van dit vonnis.

Waarom moeten [gedaagde sub 2] / [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hoofdelijk de huurachterstand tot het bedrag van 54.000,00 betalen?

3.21. Heineken vordert hoofdelijke veroordeling van [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] voor de betaling van 54.000,00 aan huurachterstand. Dit vordert Heineken op grond van artikel 8.1. van de huurovereenkomst, waarin is bepaald dat [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hoofdelijk aansprakelijk zijn voor *alle voor de huurder ([gedaagde sub 1]) uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, met dien verstande dat deze hoofdelijke aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag van 54.000,00 in totaal.* [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] zijn op grond van de hoofdelijk aansprakelijkheid gehouden om 54.000,00 aan huurachterstand aan Heineken te betalen. [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hebben dit niet betwist. De vordering tot betaling van 54.000,00 wordt als niet betwist dan ook toegewezen.

3.22. Heineken vordert contractuele boete dan wel de wettelijke (handels)rente over het bedrag van 54.000,00. De contractuele boete wordt afgewezen vanwege het ontbreken van spoedeisend belang. De wettelijke handelsrente over dit bedrag wordt ook afgewezen, omdat de wettelijke handelsrente al meegenomen is in de onder 3.15. toegewezen wettelijke handelsrente over de huurachterstand van 129.276,88 tot en met mei 2024. Immers, het bedrag van 54.000,00 maakt onderdeel uit van de huurachterstand van 129.276,88. Bij toewijzing zou Heineken namelijk over dezelfde bedragen twee keer rente ontvangen.

Waarom hoeven [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] de huur van 6.219,40 per maand met ingang van de maand juni 2024 tot de dag van ontruiming niet te betalen?

3.23. Heineken vordert betaling van de lopende huurtermijnen vanaf 1 juni 2024. Op grond van de huurovereenkomst zijn [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] gehouden de lopende huurtermijnen te betalen.

3.24. [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hebben de verschuldigdheid van de lopende huurtermijnen van juni 2024 en juli 2024 betwist. Volgens [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hebben zij de huurtermijnen van juni 2024 en juli 2024 al betaald. Die huurtermijnen zijn betaald op 4 juni 2024 en 1 juli 2024 (zie productie 10 bij conclusie van antwoord). Heineken heeft betwist deze betalingen te hebben ontvangen. De kantonrechter wijst deze vordering van Heineken af en wel om het volgende.

3.25. De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat zij de huurtermijnen van de maanden

juni 2024 en juli 2024 hebben betaald. Heineken heeft enkel gesteld dat zij bij haar administratie heeft nagevraagd wanneer de laatste betaling heeft ontvangen, maar dat is onvoldoende. Niet gesteld of is gebleken dat Heineken aan de hand van de betaalbewijzen in productie 10 van de conclusie van antwoord haar administratie heeft gecontroleerd. Evenmin heeft Heineken gesteld dat het bankrekeningnummer waar de twee betalingen zijn overgemaakt niet van haar is. Niet ondenkbaar is dat de betalingen van [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] wel op de bankrekening van Heineken zijn ontvangen, maar door de omschrijving die meegegeven is niet zodanig door het betaalsysteem van Heineken is herkend als een betaling van [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] voor de huur van de maanden juni 2024 en juli 2024 voor het gehuurde. Voor nadere aktewisseling of onderzoek naar de ontvangst van de betalingen door Heineken is in dit kort geding geen ruimte. Daar leent deze procedure zich ook niet voor.

- 3.26. De vordering tot betaling van de huurtermijnen van juni 2024 en juli 2024 worden dan ook afgewezen, omdat in dit kort geding niet vastgesteld kan worden of de huurtermijnen van juni 2024 en juli 2024 wel of niet zijn betaald. De huurtermijnen vanaf augustus 2024 tot aan de ontruiming zijn eveneens niet toewijsbaar, omdat niet is gebleken dat [gedaagde sub 1] die huurtermijnen niet zal gaan betalen. Uit wat op de zitting door [gedaagde sub 1] is gezegd, volgt genoegzaam dat zij zal voldoen aan haar lopende betalingsverplichting.

Waarom moeten [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] de buitengerechtelijke kosten betalen?

- 3.27. Heineken maakt aanspraak op de vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. De kantonrechter stelt vast dat het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (hierna: het Besluit) van toepassing is. De kantonrechter stelt vast dat Heineken voldoende heeft gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht. Het gevorderde bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten is hoger dan het in het Besluit bepaalde tarief, omdat het bedrag gebaseerd is op de huurachterstand en het restant van de kredietovereenkomst. De kantonrechter zal de vergoeding toewijzen tot het wettelijke tarief dat aansluit bij (de omvang van) de toewijsbaar geoordeelde hoofdsom aan huurachterstand van 129.276,88. De kantonrechter zal het bedrag dan ook toewijzen tot het wettelijke tarief van 2.067,77. Het meer of anders gevorderde wordt afgewezen.

Waarom worden de proceskosten gecompenseerd?

- 3.28. De kantonrechter ziet aanleiding om de proceskosten te compenseren en wel om het volgende.

- 3.29. Uit de stukken volgt dat de communicatie vanuit Heineken en het oppakken van de melding van het gebrek aan de luchtinstallatie door Heineken geen schoonheidsprijs verdient. Er was lange tijd onduidelijkheid tot wie [gedaagde sub 1] zich moest wenden voor dit probleem: bij [onderneming 1] (commercieel beheerder van Heineken), [onderneming 3] (technisch beheerder) of bij haar accountmanager bij Heineken. Weliswaar heeft Heineken hierover gesteld dat daarover brieven/e-mails zijn verzonden, maar dat is de kantonrechter niet gebleken en is verder door Heineken ook niet onderbouwd. Ook heeft het herstel van de luchtinstallatie uiteindelijk tot en mei 2024 geduurd voordat het euvel werd verholpen, terwijl dit volgens de akte indeplaatsstelling vóór 1 maart 2022 had moeten gebeuren. De kantonrechter is dan ook van oordeel dat in de gegeven omstandigheden de proceskosten gecompenseerd moeten worden. Dit betekent dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Hoofdelijk veroordeling

- 3.30. De veroordeling wordt (deels) hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere veroordeelde kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander dat (deel van het) bedrag niet meer te betalen.

3.31. Heineken verzoekt het vonnis uitvoer bij voorraad te verklaren. Uitvoerbaar bij voorraad betekent dat Heineken het vonnis direct kan (laten) uitvoeren, als [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] niet aan het vonnis (waaronder de veroordeling tot ontruiming) voldoen. [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] kunnen dus niet wachten met voldoen aan het vonnis in de periode dat tegen het vonnis nog hoger beroep mogelijk is of als zij hoger beroep hebben ingesteld en nog niet op dat hoger beroep is beslist. Het uitgangspunt is dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken als de belangen van [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] om de uitkomst van een eventueel hoger beroep af te wachten zwaarder wegen dan de belangen van Heineken om direct over te kunnen gaan tot uitvoering van het vonnis. [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hebben geen bezwaar gemaakt tegen de vordering om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Evenmin zijn feiten en/of omstandigheden gebleken die aan toewijzing van deze vordering in de weg staan. Dit vonnis wordt daarom uitvoer bij voorraad verklaard.

4 De beslissing

De kantonrechter, rechtdoende in kort geding,

- 4.1. veroordeelt [gedaagde sub 1] om het gehuurde gelegen aan de [straat] [nummeraanduiding 1] - [nummeraanduiding 2] - [nummeraanduiding 3] in ([postcode]) [plaats] binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten met alle daarin aanwezige personen en zaken, voor zover die aan haar toebehoren en niet aan Heineken, en om het gehuurde met afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Heineken te stellen,
- 4.2. veroordeelt [gedaagde sub 1] tot betaling van het bedrag van 129.276,88 aan huurachterstand tot en met mei 2024 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW vanaf de dag waarop elk bedrag verschuldigd was tot de dag waarop alles is betaald, waarbij rekening wordt gehouden met tussentijdse betalingen,
- 4.3. veroordeelt [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hoofdelijk om aan Heineken het bedrag van 54.000,00 te betalen aan huurachterstand tot en met mei 2024,
- 4.4. veroordeelt [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] , [gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] hoofdelijk om aan Heineken het bedrag van 2.067,77 aan buitengerechtelijke kosten te betalen,
- 4.5. compenseert de kosten van de procedure tussen partijen, zodat iedere partij de eigen kosten draagt,
- 4.6. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- 4.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 19 juli 2024.