

ECLI:NL:RBNNE:2022:3575

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	20-09-2022
Datum publicatie	14-10-2022
Zaaknummer	9672665 / CV EXPL 22-598
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	7:295 BW / 7:296 BW Vordering tot vaststelling einde huurovereenkomst bedrijfsruimte. Slechte bedrijfsvoering huurder? Belangenafweging.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Privaatrecht

Locatie Groningen

zaak-/rolnummer: 9672665 / CV EXPL 22-598

Vonnis van de kantonrechter d.d. 20 september 2022

in de zaak van

[eiseres] ,

wonende te Groningen,

eiseres,

gemachtigde: mr. D.S.M. Wouda, advocaat te Groningen,

tegen

1 [gedaagde 1] ,

wonende te Groningen,

gedaagde,

niet in rechte verschenen,

2. [gedaagde 2],

wonende te Groningen,

gedaagde,

gemachtigde: mr. W.G. ten Have, advocaat te Winschoten.

Eiseres wordt hierna [eiseres] genoemd. Gedaagden worden hierna afzonderlijk [gedaagde 1] , [gedaagde 2] en samen [gedaagden] . genoemd.

1 Inleiding

[eiseres] is verhuurder en [gedaagden] . zijn huurders van een bedrijfsruimte waarin een döner-kebab zaak wordt geëxploiteerd. [eiseres] heeft in een eerdere procedure tevergeefs ontbinding van de huurovereenkomst met [gedaagden] . gevorderd. In deze procedure verlangt [eiseres] - na opzegging van de huurovereenkomst waarin [gedaagden] . niet hebben toegestemd - dat de kantonrechter het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst eindigt en [gedaagden] . veroordeelt om de bedrijfsruimte te ontruimen.

2 De procedure

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding;
- de conclusie van antwoord van [gedaagde 2] ;
- de conclusie van repliek;
- de conclusie van dupliek;
- de akte uitlating producties van [eiseres] .

2.2 Ten slotte is vonnis bepaald.

3 De feiten

3.1. [eiseres] is eigenaresse van het pand staande en gelegen aan de [straatnaam + huisnummer] te Groningen. Op de begane grond bevindt zich een bedrijfsruimte. Per 1 juni 2008 zijn [gedaagden] . door middel van een indeplaatsstelling huurders van de bedrijfsruimte geworden.

3.2. [gedaagden] en later Hasret 2 B.V. exploiteren een döner-kebab horecazaak in de bedrijfsruimte. De ruimte boven de bedrijfsruimte wordt door [eiseres] aan derden verhuurd als woning.

3.3. Op de huurovereenkomst zijn de Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte van 11 juli 2003 van toepassing. Hierin is voor zover van belang het volgende bepaald:

Onderhuur/indeplaatsstelling

8.1. *Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.*

8.2. *Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.*

()

Schade en aansprakelijkheid

11.1. *Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen van gebreken of als zich een gebeurtenis als bedoeld in 11.6. voordoet of dreigt te doen.*

()

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspectie en keuringen

()

13.4. *Ter verduidelijking dan wel in afwijking op 13.1 zijn voor rekening van huurder:*

()

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

()

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. het al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht, wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3. tot en met 16.8. voor zover mogelijk van toepassing.

3.4. Bij brief van 28 september 2018 heeft de gemachtigde van [eiseres] aan [gedaagden] . bericht dat haar installateur [naam 3] heeft geconstateerd dat er enige zaken in het pand aangepast dienen te worden. In deze brief staat voor zover van belang het volgende vermeld:

Er is echter door een andere deskundige [naam 3] geconstateerd dat er nog enige zaken aangepast dienen te worden, te weten:

- Nog niet alle apparatuur staat onder een afzuigkap, in het bijzonder de pizzaoven;

- er dient een gas/magneetklep te worden aangebracht voor de gasapparatuur onder de afzuigkap;

- er dienen brandkleppen in het afzuigkanaal (welke door het pand via de bovengelegen verdiepingen loopt) te worden aangebracht, tussen de verschillende verdiepingen;

- De gasfriteuse dient te worden vervangen (deze is verouderd en niet deugdelijk aangesloten).

3.5. In deze brief heeft [eiseres] [gedaagden] . tevens verzocht om binnen vier weken genoemde punten in orde te maken. Daarnaast heeft [eiseres] in deze brief een boete aangezegd van 250,00 per dag

indien [gedaagden] . de punten niet heeft aangepast binnen de gestelde termijn.

- 3.6. [gedaagde 2] heeft bij e-mail van 28 september 2018 gereageerd op deze brief, waarbij hij heeft aangegeven dat hij het belangrijk vindt dat het pand brandveilig is, maar dat een pizzaoven niet onder een afzuigkap kan. Voorts is in deze e-mail onder meer vermeld:

De gas/magneetklep zit er al op maar als dat niet zo is kan ik dit laten uitvoeren.

De brandkleppen in het afzuigkanaal als dit er niet op zit kan ik dit laten uitvoeren.

- 3.7. [eiseres] heeft [gedaagden] . bij brief van haar gemachtigde van 26 oktober 2018 bericht:

Wat er in ieder geval aangepast dient te worden, staat omschreven in bijgaand stuk van [naam 3] . Deze mail is per abuis niet bij mijn cliënte terechtgekomen en zij heeft eerst recent hiervan kennis kunnen nemen.

*Wilt u mij **binnen één week na heden** bevestigen dat u de in het stuk van [naam 3] genoemd, op korte termijn uit zult laten voeren? Ten aanzien van uitgevoerde werkzaamheden ontvang ik graag een bewijs van het feit, dat de werkzaamheden daadwerkelijk zijn verricht. ()*

- 3.8. [eiseres] heeft [gedaagden] . bij exploit van 11 december 2018 gedagvaard in een bodemprocedure voor de kantonrechter te Groningen (hierna: de bodemprocedure). In de inleidende dagvaarding heeft [eiseres] - verkort weergegeven - primair ontbinding van de huurovereenkomst van partijen gevorderd met veroordeling van [gedaagden] . om het gehuurde te ontruimen en subsidiair om [gedaagden] op straffe van verbeurte van dwangsommen te veroordelen bepaalde werkzaamheden in/aan het gehuurde uit te voeren en apparatuur te laten keuren.

- 3.9. Op 26 februari 2019 is door een medewerker van de Veiligheidsregio Groningen een brandveiligheidsinspectie in het pand uitgevoerd. Bij brief van 1 maart 2019 heeft de Veiligheidsregio Groningen [eiseres] daarover onder meer het volgende bericht:

Op uw verzoek is op 26 februari 2019 in Hasret aan de [straatnaam + huisnummer] te Groningen een brandveiligheidscheck uitgevoerd. De check is uitgevoerd door [naam 1] van Veiligheidsregio Groningen, Brandweer.

Tijdens het bezoek is het volgende aandachtspunt geconstateerd die opgelost moet worden om aan de minimale brandveiligheidseisen te voldoen (Bouwbesluit 2012):

Aandachtspunt: *Het plafond in de verkoopruimte/restaurant is in het voor gedeelte niet brandwerend uitgevoerd. Ik ga ervan uit dat er een plafond van gips aanwezig is. In het bestaande plafond zijn diverse spotjes aangebracht die geen brandwerendheid hebben. Ook zitten er gaten in het plafond.*

Maatregel: *Het plafond inclusief de inbouwspotje moeten brandwerend worden uitgevoerd. De gaten en eventuele doorvoeringen moeten brandwerend worden afgewerkt. Kunststof leidingen moeten worden voorzien van brandmanchetten en metalen leidingen moeten worden voorzien van brandkleppen ter hoogte van het brandwerende plafond. ()*

Aandachtspunt: *De afzuigleiding is bekleed met een plaatmateriaal het is niet goed duidelijk van welk materiaal dit is bewerkt. Achter deze beplating is niet waar te nemen dat daar ook een goed brandwerend plafond is verwerkt.*

Maatregel: *Ook hier moet nader onderzoek naar worden verricht en eventueel moet ook dit plafond worden aangepast.*

Aandachtspunt: *De plaats waar de afzuigventilator is gemonteerd is het plafond bekleed met isolatie, het is niet duidelijk waar te nemen of hier achter ook een goed brandwerend plafond is aangebracht ten opzichte van de bovenwoning.*

Maatregel: Ook hier moet een brandwerend plafond worden aangebracht.

Aandachtspunt: Vervolgens gaat de afzuigleiding door de brandwerende scheiding van de woning (bouwdeel) naar buiten en via de gevel omhoog naar het dak van de bovenliggende woningen.

Maatregel: Ter hoogte van de brandscheiding moet in de afzuigleiding een brandklep worden aangebracht.

()

3.10. Op 21 maart 2019 is de besloten vennootschap Hasret 2 B.V. opgericht. Enig aandeelhouder van Hasret 2 B.V. is [gedaagde 2] Investments B.V., van welke vennootschap [gedaagden] . de bestuurders zijn. Hasret 2 B.V. is sinds de oprichting van deze vennootschap de exploitant van de döner-kebab zaak in het gehuurde.

3.11. Op 26 maart 2019 hebben medewerkers van de Veiligheidsregio Groningen en de gemeente Groningen een inspectie/veiligheidscheck in het pand uitgevoerd. Hierover heeft de gemeente Groningen [eiseres] bij brief van 16 mei 2019 onder meer het volgende bericht:

()

De Veiligheidsregio Groningen heeft de volgende aandachtspunten geconstateerd.

Plafond

- In het plafond (enkele laag gips) van het restaurant zijn diverse spotjes gemonteerd en op sommige plaatsen zijn er gaten in het plafond. Het is niet duidelijk waar te nemen wat er nog aan brandwerende voorziening is aangebracht tussen het gips en de vloerplanken van de woning boven het restaurant. Het is niet waar te nemen of het aanwezige plafond met gaten en spotjes kan voldoen aan de brandwerendheid van minimaal 20 minuten.

- Boven de afzuiging in de bakruimte is de leiding naar de ventilator bekleed met een plaatmateriaal. Het is niet waar te nemen of achter deze beplating een goed brandwerend plafond is verwerkt.

- Op de plaats waar de afzuigventilator is gemonteerd, is het plafond bekleed met isolatie. Het is niet duidelijk waar te nemen of hierachter ook een brandwerend plafond is aangebracht.

Bovenstaande onderdelen dienen door een deskundig bedrijf te worden onderzocht. Als de minimale brandwerendheid van 20 minuten niet gehaald kan worden, moet het plafond worden vervangen door een brandwerend plafond van 20 minuten.

Rookgasafvoerleidingen en elektrische installatie

- De luchttoevoer en de rookgasafvoerleidingen van de cv-ketel lopen door een opening in de wand naar buiten en zijn niet conform de installatievoorschriften van de cv-ketel.

Er wordt geadviseerd de luchttoevoer en de rookgasafvoer volgens de installatievoorschriften van de cv-ketel te monteren en de elektrische installatie in de gehele verkoopruimte conform NEN3140 te laten inspecteren. ()

3.12. De kantonrechter heeft in de bodemprocedure tussen partijen op 26 november 2019 een tussenvonnis gewezen. In dit tussenvonnis is onder meer het volgende overwogen:

5.7. *Op grond van de stukken en gelet op hetgeen partijen ter comparitie over en weer hebben gesteld, is de kantonrechter thans nog niet in staat om te beoordelen of [gedaagden] . aan zijn verplichtingen voldoet waar het gaat om de voorzieningen rond de elektrische pizzaoven en de brandwerendheid van het plafond. Niet duidelijk is of een elektrische pizzaoven als de onderhavige nu wel of niet onder een afzuigkap kan/moet worden geplaatst. Verder blijkt uit de brief van de brandweer van 16 mei 2019 dat*

het niet duidelijk is of het plafond brandwerend is en dat dit nader moet worden onderzocht. Zoals met partijen besproken zal daarom een deskundigenbericht worden bevolen.

5.8. *De kantonrechter is thans wel van oordeel dat gelet ook op de opstelling van [naam 4] na aangeschreven te zijn door [eiseres] , de gestelde tekortkomingen in elk geval onvoldoende zijn om tot een (onvoorwaardelijke) ontbinding van de huurovereenkomst te komen. [gedaagde 2] heeft zich bereid getoond medewerking te verlenen aan het doen uitvoeren van werkzaamheden. In dat kader zijn ook NEN-certificaten overgelegd. Overwogen wordt dat [gedaagde 2] voor het doen uitvoeren van een deel van de werkzaamheden, de vorderingen sub B. en C. , de medewerking van [eiseres] nodig heeft waar het gaat om de toegang tot de verdieping boven het gehuurde. Voorts hebben partijen een debat omtrent de vraag of de door [eiseres] beoogde voorziening ten aanzien van de elektrische pizzaoven noodzakelijk of zelfs mogelijk is. ()*

3.13. Bij opvolgend tussenvonnis van 19 mei 2020 heeft de kantonrechter een deskundigenonderzoek bevolen ten aanzien van onder meer de volgende vragen:

- 1. dient een elektrische pizzaoven als de onderhavige onder een afzuigkap te staan?*
- 2. levert de huidige situatie een risico op als het gaat om brandveiligheid en of overlast?*
- 3. voldoet het plafond in voldoende mate aan de geldende eisen ten aanzien van brandwerendheid?*
- 4. indien dat niet het geval is, welke voorzieningen dienen dan te worden getroffen zodat het plafond wel aan die eisen voldoet.*
- 5, op welke wijze kan voorkomen worden dat er regulatieproblemen ontstaan m.b.t. de gegenereerde warme lucht en een afzuigstelsel die al de lucht afzuigt en in hoeverre speelt de digitale regelaar waar de temperatuur mee omhoog of omlaag kan worden gezet een rol en in hoeverre spel de ingebouwde veiligheid mee waar bij de oven direct uitvalt bij een storing.*
- 6. heeft u nog overige opmerkingen die voor de beoordeling van de zaak van belang zouden kunnen zijn?*

De kantonrechter heeft als deskundige benoemd [naam 2] Installatie-adviseurs te Utrecht.

3.14. [eiseres] heeft lopende de bodemprocedure bij akte van 18 juni 2020 een aanvulling van gronden voor wat betreft de gevorderde ontbinding gedaan, die ertoe strekt dat tevens ontbinding wordt gevorderd wegens het niet tijdig en niet geheel voldoen van de huurpenningen.

3.15. De deskundige heeft op 15 oktober 2020 een schriftelijke rapportage in de bodemprocedure uitgebracht. Hierin heeft de deskundige de voorgelegde vragen voor zover van belang als volgt beantwoord:

Vraag 1: pizzaoven onder afzuigkap

Dient een elektrische pizzaoven als de onderhavige onder een afzuigkap te staan?

In de regel wordt in bereidingskeukens een ventilatiemotor en afzuigkap boven de apparatuur geplaatst waar verbrandingsgassen of bakdampen ontstaan. Verbrandingsgassen ontstaan bij apparatuur die met aardgas of hout(skool) worden gestookt. Bakdampen ontstaan bij apparatuur waarbij op hoge temperatuur met vet of olie wordt gebakken of gefrituurd.

In beide gevallen kunnen stoffen ontstaan die ongezond zijn voor het personeel en dus direct moeten worden afgezogen om verspreiding door de ruimte te voorkomen.

De onderhavige elektrische pizzaoven valt niet onder één van de bovenstaande categorieën. Het is dan ook niet verplicht om de elektrische pizzaoven onder een afzuigkap te plaatsen.

()

Vraag 2: brandveiligheid en/of overlast

Levert de huidige situatie een risico op als het gaat om brandveiligheid en/of overlast

()

De vloerconstructie is tevens een brandscheiding tussen de brandcompartimenten van de woning en de pizzeria. De brandveiligheid van de vloer voldoet niet, dit wordt in de volgende vraag verder uitgewerkt. De naden in de vloerconstructie van de bovenliggende woning zorgen in combinatie met de overdruk van de ruimte, dat de afvoerlucht kan lekken naar de bovenliggende woning.

Het is zeer aannemelijk dat de geur door deze kieren in het appartement terechtkomt wat leidt tot geuroverlast.

Antwoord vraagstelling

De onvoldoende brandwerende vloer levert een risico op voor de brandveiligheid.

Hoewel de afzuiginstallatie luchtlekkage vertoont levert dit geen onveilige situatie op. Door de naden treedt luchtlekkage op, met als gevolg geuroverlast.

Indien de vloerconstructie aan de benodigde eisen met betrekking tot brandveiligheid zou voldoen, wordt de luchtlekkage aanzienlijk verminderd omdat de vloerconstructie dan ook aan een minimale rookdichtheid moet voldoen.

()

Vraag 3: brandwerendheid plafond

Voldoet het plafond in voldoende mate aan de geldende eisen ten aanzien van brandwerendheid?

()

Beoordeling aangetroffen situatie

In de pizzeria zijn 3 verschillende opbouwen van de plafondconstructie aangetroffen.

Plafond A

In het voorste keuken- en publieksgedeelte bestaat het plafond uit stucwerk op steengaas. In dit plafond zijn sparingen aangebracht voor de verlichting, ophanging van de keukenventilatie en inrichting.

Een plafond bestaat uit goed bevestigd steengaas in combinatie met een stuclaag. Dit voldoet aan de minimaal vereiste brandwerendheid (WBDBO20).

Iedere doorvoering, spotje of open gat is een doorbreking van de brandscheiding. Alle aanwezige doorvoeringen, gaatjes en spotjes moeten brandwerend worden afgewerkt.

Via de gaten in de brandscheidingen kan een snelle branduitbreiding optreden naar de bovenliggende woning en/of het trappenhuis ().

Plafond B

In het achterste publieksdeel is een gipsplafond aanwezig, bestaande uit gipsplaten van 9,5 mm, voorzien van een stuclaag. De opbouw van dit plafond inclusief de aansluiting op de omringende wanden voldoet aan de vereiste brandwerendheid (WBDBO20).

In dit plafond zijn geen grote doorvoeringen aanwezig. Wel zijn er enkele kleine kabeldoorvoeringen aangebracht. Deze zijn niet brandwerend afgewerkt.

Plafond C

In de ruimte waar de afzuiging staat opgesteld is een houten schrootjesplafond aanwezig. Aan de onderzijde van het schrootjesplafond is hier deels met spijkers een glaswol isolatie tegenaan bevestigd. Het schrootjesplafond heeft geen brandwerendheid. De eerder aangebrachte isolatie heeft nagenoeg geen toegevoegde waarde ten behoeve van de brandveiligheid. In het schrootjesplafond en in de aansluitingen met de omringende wanden zijn kieren aanwezig.

De opbouw van dit plafond in combinatie met de bovenliggende houten verdiepingsvloer voldoet niet aan de minimale eisen van brandwerendheid. Dit moet worden hersteld.

Bij vernieuwing van het plafond moet worden voldaan aan een minimale WDBDO van 30 minuten.

Vanuit deze ruimte lopen enkele doorvoeringen van installaties naar de bovengelegen woning. Deze doorvoeringen moeten brandwerend worden afgewerkt. ()

Vraag 4: voorzieningen om wel te voldoen aan eisen

Indien dat niet het geval is, welke voorzieningen dienen er dan te worden getroffen zodat het plafond wel aan die eisen voldoet?

Alle drie de opbouwen van het plafond voldoen niet aan de minimaal vereiste brandwerendheid (WDBDO20) volgens het Bouwbesluit. Om aan de minimale eisen te kunnen voldoen moeten de brandscheidingen hersteld worden. De minimale brandwerendheid waaraan de herstelwerkzaamheden moeten voldoen is 30 minuten (WDBDO30). Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

Plafond A: Ter plaatse van het steengaasplafond moeten:

- De open doorvoeringen 30 minuten brandwerend worden afgedicht.*
- De inbouwspotjes van de verlichting worden voorzien van een 30 minuten brandwerende kap boven het plafond, of worden vervangen voor opbouw-spotjes waarbij de gaten brandwerend zijn afgedicht.*
- De kleine doorvoeringen van kabels etc. moeten 30 minuten brandwerend worden afgedicht met een brandwerend kit of pasta.*

Plafond B: Ter plaatse van het gipsplaten-plafond moeten de kabeldoorvoeringen 30 minuten brandwerend worden afgedicht met een brandwerende kit of pasta.

Plafond C: Ter plaatse van het plafond boven de ruimte met motor van de afzuiging moet:

- Een nieuw 30 minuten brandwerend plafond worden aangebracht.*
- Het plafond rondom brandwerend worden afgekit met een flexibele brandwerende kit. Hiermee wordt tevens de luchtdichtheid van de verdiepingsvloer verbeterd.*
- Hoewel het voor brandveiligheidsoogpunt niet strikt vereist is, verdient het aanbeveling om het oude schrootjesplafond en de glaswol te verwijderen. Vanwege de vervuiling zullen deze materialen anders nog enige tijd blijven geuren.*
- De doorvoeringen van de installaties die door de vloer van de bovengelegen woning lopen moeten brandwerend worden afgewerkt.*

()

Vraag 6: overige opmerkingen

Heeft u nog overige opmerkingen die voor de beoordeling van de zaak van belang zouden kunnen zijn?

Het afblaaskanaal van de ventilatie, buiten tegen de gevel van het pand, was gedeeltelijk losgebroken van de gevel. De gehele pijp bewoog in de wind, waardoor de afdichtingen (tape) tussen de pijpdelen

waren open gescheurd. Via deze openingen kon vervuilde lucht ontsnappen ter hoogte van de gevel van de huurder met het risico op geuroverlast.

We hebben dhr. [gedaagde 2] gewezen op het gevaar van de loshangende pijp en het bijkomende risico op geuroverlast.

Op 27 augustus 2020 ontvingen wij per mail via de gemachtigde van dhr. [gedaagde 2] diverse fotos waarop te zien is dat de pijp opnieuw is vastgezet en de afdichtingen opnieuw zijn aangebracht (naden voorzien van nieuwe tape). Echter, op een van de naden is duidelijk te zien dat de buis is ingedeukt waardoor er twijfels zijn over de luchtdichtheid van deze afdichting. Dit zal moeten worden hersteld.

Tevens valt op dat op de latere fotos de hoogte van de afvoerbuis is veranderd ten opzicht van de situatie tijdens de opname.

Op latere fotos is uitblaaskap maar net boven de dakkapel van de woning geplaatst dit was tijdens de opname veel hoger.

De uitmonding van de uitblaaspijp dient conform het activiteitenbesluit artikel 3.103 ten minste twee meter boven de daklijn te liggen van de binnen 25 meter van de uitmondig gelegen bebouwing.

De hoogte van de uitblaaskap zal hieraan moeten worden aangepast om geuroverlast voor de omgeving te voorkomen.

In diverse wanden van de pizzeria en het trappenhuis zijn scheuren aangetroffen. Via de scheuren kan geurverspreiding plaatsvinden. Geadviseerd wordt om de scheuren en kieren af te kitten met een flexibele kit. In geval het brandwerend wanden betreft moet er een brandwerend acrylaatkit worden gebruikt.

3.16. De kantonrechter heeft op 6 april 2021 eindvonnis gewezen in de bodemprocedure.

In dit vonnis is onder meer overwogen:

2.6. [eiseres] heeft in haar akte haar primaire eis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gehandhaafd. Zij stelt daartoe het volgende. De conclusies in het deskundigenrapport onderbouwen dat er sprake is van een zodanig wezenlijke tekortkoming aan de zijde van [gedaagde 2] dat toewijzing van de primaire vordering gerechtvaardigd is. [gedaagde 2] heeft na de brief van de advocaat van [eiseres] van bijna twee jaar geleden, niets ondernomen om de gevaarlijke situatie ten aanzien van het plafond te verhelpen. De andere gebreken, zoals de NEN beoordelingen zijn pas tijdens de procedure verholpen. [gedaagde 2] is al sinds 12 januari 2018 in verzuim althans vanaf de datum van betekening van de dagvaarding. [gedaagde 2] is tot op heden ook niet overgegaan tot herstel van door stormwind omvergeblazen uit blaaspijp. [gedaagde 2] heeft zich op betalingsonmacht beroepen in verband met de Coronacrisis maar heeft nadien geen initiatief genomen om alsnog te betalen. De omgewaaide blaaspijp heeft schade veroorzaakt aan het dak van [eiseres]. De verzekeraar heeft weliswaar de schade vergoed maar er is sprake van een eigen risico van 500,00. Yurtmza heeft tot op heden geweigerd dit bedrag aan [eiseres] te betalen.

()

2.15. [eiseres] heeft zowel in de dagvaarding als tijdens de mondelinge behandeling gewezen op het risico dat [gedaagde 2] het bedrijf niet op een brandveilige manier exploiteert. Uit de rapportage van de deskundige blijkt dat het aangewezen is dat in het pand aanvullende voorzieningen dienen te worden aangebracht. Vastgesteld moet worden dat met name, de brandweer kon dit vanwege de bestaande situatie niet eerder vaststellen, het plafond niet aan de minimaal vereiste brandwerendheid volgens het Bouwbesluit voldoet. Verder is het aangewezen dat ook aanvullende voorzieningen worden getroffen die zien op het voorkomen van geuroverlast.

2.16. In het vonnis van 26 november 2019 is in rechtsoverweging 5.8. reeds overwogen dat gelet op de opstelling van [gedaagde 2] na aangeschreven te zijn door [eiseres] de gestelde tekortkomingen in ieder geval onvoldoende zijn om tot een (onvoorwaardelijke) ontbinding van de huurovereenkomst te komen. Uit de rapportage van de deskundige valt op te maken dat de deskundige voor een belangrijk

deel de stellingen van [eiseres] onderschrijft over de noodzaak van door [gedaagde 2] voor zijn bedrijfsvoering aan te brengen voorzieningen. Voorts is uit het deskundigenbericht gebleken dat [gedaagde 2] bereid is, de werkzaamheden die de deskundige aangewezen acht te doen uitvoeren. De kantonrechter is op grond van vorenstaande overwegingen van oordeel dat waar het gaat om het onderhoud van het gehuurde, niet gebleken is van zodanig ernstige, aan [gedaagde 2] toerekenbare tekortkomingen dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is.

2.17. *Er is voorts sprake van een huurachterstand van twee maanden ingaande maart 2020. [gedaagde 2] heeft onder verwijzing naar zijn bedrijfsactiviteiten als horecazaak, verwezen naar de Coronaproblematiek. [eiseres] is van oordeel dat de oorzaak van die betalingsproblematiek voor rekening en risico van [gedaagde 2] . [eiseres] vordert (ook) om die reden ontbinding en ontruiming.*

2.18. *Overwogen wordt als volgt. [gedaagde 2] exploiteert in het gehuurde een kleine eetgelegenheid. Feit van algemene bekendheid is dat bedrijven als het onderhavige geconfronteerd worden met een daling van omzet/inkomsten door de gevolgen van de maatregelen in verband met de Coronapandemie. Gelet op het evidente belang van [gedaagde 2] bij de voortzetting van zijn bedrijfsactiviteiten, gaat een op die grond gevorderde ontbinding met een huurachterstand als hier aan de orde te ver. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op die grond komt dan ook niet voor toewijzing in aanmerking. [eiseres] heeft geen vordering tot betaling van de huurachterstand ingesteld.*

In het dictum van het eindvonnis heeft de kantonrechter [gedaagden] . hoofdelijk veroordeeld om op straffe van verbeurte van dwangsommen de volgende werkzaamheden te (laten) uitvoeren:

a. a) de gebreken betreffende het plafond van het gehuurde, vermeld in paragraaf 2.4. van het deskundigenrapport, te (doen) herstellen;

b) de gebreken aan de afzuigventilator, vermeld in paragraaf 2.2. van het deskundigenrapport te (doen) herstellen;

c) het afzuigstelsel te laten reinigen door een erkend bedrijf dan wel een bewijsmiddel aan [eiseres] te overleggen waaruit blijkt dat de reiniging heeft plaatsgevonden in de periode na

1 januari 2018.

Ook zijn [gedaagden] . hoofdelijk veroordeeld om aan [eiseres] een bedrag van 3.630,00 te betalen als bijdrage voor de kosten van het deskundigenrapport.

3.17. [eiseres] heeft bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden hoger beroep ingesteld tegen de vonnissen van de kantonrechter in de bodemprocedure.

3.18. Het eindvonnis is op 19 april 2021 aan [gedaagde 2] betekend. [eiseres] heeft zich, onder meer bij brief van haar gemachtigde van 14 september 2021, op het standpunt gesteld dat [gedaagden] . niet hebben voldaan aan het eindvonnis van de kantonrechter, in verband waarmee volgens [eiseres] dwangsommen zijn verbeurd. Voorts heeft [eiseres] in voornoemde brief aangegeven dat de besloten vennootschap Hasret 2 B.V. het gehuurde al meer dan twee jaar gebruikt, waarmee wordt gehandeld in strijd met het in de Algemene bepalingen opgenomen verbod op onderhuur althans het in gebruik geven van het gehuurde aan een derde.

3.19. [eiseres] heeft bij deurwaardersexploot van 27 september 2021 de huurovereenkomst met [gedaagden] . opgezegd tegen de contractuele einddatum van de huurovereenkomst van 4 oktober 2022. In de begeleidende brief van de advocaat van [eiseres] d.d. 21 september 2021 wordt hierover gemeld:

De op schrift gestelde huurovereenkomst winkelruimte tussen u en cliënte heeft als ingangsdatum 5 oktober 2007 en is telkens voor de duur van vijf jaren verlengd. De huidige huurperiode eindigt per 4 oktober 2022.

Namens cliënte deel ik u mede dat zij de huurovereenkomst met u opzegt, zulks met inachtneming van de in art. 3.3. van de huurovereenkomst genoemde opzegtermijn van één jaar.

De eerste grond voor opzegging volgt uit het feit dat u de huurovereenkomst niet naleeft, dat u zich niet heeft gedragen en uw bedrijfsvoering niet is geweest zoals een goed huurder betaamt. De afgelopen jaren heeft cliënte veel problemen ervaren met u als huurder en uw bedrijfsvoering. Daarbij zijn de volgende zaken aan de orde.

Moeizaam betaalgedrag,

()

Onvoldoende medewerking aan brandpreventie en geuroverlastpreventie

()

Niet voldaan aan veroordeling

()

Een derde partij heeft het gehuurde zonder toestemming in gebruik

()

Huurachterstand

()

Schade niet vergoed en afblaaspijp niet op de juiste hoogte

()

Gezien al het vorenstaande is er aldus sprake van veelvuldig, herhaaldelijk en op meerdere gebieden handelen in strijd met de huurovereenkomst en handelen in strijd met een bedrijfsvoering zoals een goed huurder betaamt.

Een andere grond voor opzegging van de huurovereenkomst is gelegen in de omstandigheid dat als gevolg van de voormelde feiten en omstandigheden de belangen van cliënte bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan uw belangen bij voortzetting van de huurovereenkomst. Cliënte heeft er volstrekt geen belang meer bij om in het licht van al de voormelde omstandigheden de huurovereenkomst te continueren. De belangen voor u als huurder zijn onvoldoende bekend. Maar bijvoorbeeld al de omstandigheid dat u het gehuurde in gebruik heeft gegeven aan een derde partij maakt dat er kennelijk geen belang voor u is. ()

3.20. In reactie op deze opzegging heeft de gemachtigde van [gedaagden] . de gemachtigde van [eiseres] bij brief van 1 oktober 2021 bericht dat niet wordt ingestemd met beëindiging van de huurovereenkomst.

3.21. Op verzoek van [gedaagde 2] heeft [naam 2] Installatie-adviseurs op 11 oktober 2021 een inspectie in het gehuurde uitgevoerd naar de herstelwerkzaamheden zoals genoemd in het deskundigenrapport. Zij heeft haar bevindingen vermeld in een rapportage d.d. 14 oktober 2021, waarin zij concludeert:

()

4. Conclusie

In dit document is verslag gedaan van de controle van de brandveiligheidsvoorzieningen die zijn aangebracht naar aanleiding van de mancos zoals beschreven in het deskundigenrapport van [naam 2] Installatieadviseurs.

De herstelwerkzaamheden zijn correct uitgevoerd volgens het rechtens verkregen niveau, waarmee de brandscheidingen zullen voldoen aan het geldende brandveiligheidsniveau, te weten bestaande bouw-niveau.

3.22.

Naar aanleiding van de door de kantonrechter aan [gedaagde 2] opgelegde veroordelingen heeft [eiseres] executoriaal beslag gelegd op de onroerende zaken van [gedaagde 2] en op zijn bankrekening. Laatstgenoemd beslag heeft geen doel getroffen.

- 3.23. [gedaagde 2] heeft een kort gedingprocedure tegen [eiseres] geëntameerd ten overstaan van de voorzieningenrechter van deze rechtbank, waarin hij onder meer opheffing van de door [eiseres] gelegde executoriale beslagen op de onroerende zaken heeft gevorderd.
- 3.24. Bij vonnis van 7 januari 2022 heeft de voorzieningenrechter die vordering toegewezen. Hiertoe heeft de voorzieningenrechter onder meer overwogen:

- 4.1. *[eiseres] heeft aan het beslag ten grondslag gelegd dat naar aanleiding van de veroordelingen onder a, b en c dwangsommen zijn verbeurd en [gedaagde 2] de veroordeling onder d. niet is nagekomen. De stelplicht en bewijslast omtrent een en ander ligt bij [eiseres]. In dit kort geding moet worden vooruitgelopen op de uitkomst van eventueel daarover te voeren bodemprocedure.*
- 4.2. *Tijdens de behandeling is gebleken dat [gedaagde 2] de dag tevoren het bedrag van 3.630,-- als bijdrage in de kosten van het deskundigenrapport de veroordeling onder d. heeft voldaan.*
- 4.3. *[gedaagde 2] heeft een factuur overgelegd (laatste bladzijde van prod.) waaruit afgeleid kan worden dat hij op 17 januari 2018 het afzuigstelsel heeft laten reinigen. Daarop heeft [eiseres] geen gemotiveerde stellingen aangevoerd waaruit zou kunnen volgen dat [gedaagde 2] niet aan de veroordeling sub c heeft voldaan.*
- 4.4. *Met betrekking tot de veroordelingen sub a en b heeft [gedaagde 2] onder verwijzing naar het rapport van [naam 2] van 14 oktober 2021 en diverse facturen gemotiveerd aangevoerd dat hij aan de veroordelingen heeft voldaan. Daarop heeft [eiseres] vraagtekens geplaatst bij de deskundigheid van [naam 2] en gesteld dat zij zelf, bijgestaan door een eigen deskundige, wil kunnen controleren of de werkzaamheden daadwerkelijk en behoorlijk zijn uitgevoerd.*
- 4.5. *Dat recht heeft zij inderdaad, maar het feit dat zij daar nog geen gebruik van heeft gemaakt, kan thans niet leiden tot de conclusie dat [gedaagde 2] niet aan de veroordelingen heeft voldaan. Als executerende partij dient [eiseres] dat aan te tonen. Dat heeft zij niet gedaan.*

()

- 3.25. [eiseres] heeft tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld.
- 3.26. [eiseres] heeft op 11 januari 2022 in de bodemprocedure in hoger beroep een memorie van grieven tevens akte verandering/vermeerdering van eis genomen, waarbij de eis is vermeerderd met contractuele boetes ter zake van schending van het in artikel 8 van de Algemene bepalingen opgenomen verbod op onderhuur c.q. in gebruik geven van het gehuurde aan een derde.

3 Het geschil

- 3.1. [eiseres] vordert dat de kantonrechter, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:
- I. a. het tijdstip vaststelt waarop de huurovereenkomst tussen [eiseres] als verhuurder en [gedaagden] . als huurders betreffende de bedrijfsruimte aan de [straatnaam + huisnummer] 1 te Groningen, zijnde een eethuis op het gebied van döner, kebab en pizzas, zal eindigen;
- b. het tijdstip van ontruiming van de bedrijfsruimte vaststelt, met veroordeling van [gedaagden] . om de bedrijfsruimte, met al degenen die en al hetgeen dat zich daarin of daarop bevinden respectievelijk bevindt, vóór of uiterlijk op het vastgestelde tijdstip van ontruiming volledig en behoorlijk te verlaten

en te ontruimen en met afgifte van de sleutels ter vrije beschikking aan [eiseres] te stellen en vervolgens verlaten en ontruimd te houden;

c. [eiseres] machtigt om bij gebreke van volledige voldoening hieraan het verlaten en ontruimen van de bedrijfsruimte en het verlaten en ontruimd houden zelf te bewerkstelligen met behulp van de sterke arm van politie en justitie en op kosten van [gedaagden] .;

II. voorwaardelijk, voor het geval het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in de appelprocedure bekend onder zaaknummer 200.298.711/01 de vordering tot betaling van een boete wegens de verboden ingebruikgeving aan derden zal afwijzen op grond van de beginselen van een goede procesorde, [gedaagden] . veroordeelt tot betaling aan [eiseres] van de door [gedaagden] . op grond van artikel 8 algemene bepalingen verschuldigde direct opeisbare boete in verband met de overtreding van het daarin opgenomen verbod tot ingebruikgeving van de bedrijfsruimte aan derden, gelijk aan twee maal de geldende huurprijs per dag, gerekend vanaf 21 maart 2019, althans vanaf 14 september 2021, tot en met 31 december 2021, te weten een bedrag van 182.046,14, te vermeerderen met een vanaf 1 januari 2022 verschuldigde boete per dag gelijk aan twee maal de dan geldende huurprijs per dag zolang de overtreding voortduurt;

III. [gedaagden] . veroordeelt tot betaling van een bedrag van 500,00 als vergoeding van de schade die [eiseres] heeft geleden aan haar dak voor welke schade [gedaagden] . aansprakelijk zijn, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 11 november 2020 tot aan de dag waarop de vordering geheel zal zijn voldaan;

IV. [gedaagden] . in de proceskosten veroordeelt, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover alsmede de nakosten waaronder de eventueel te maken ontruimingskosten op vertoon van de daartoe nodige, in het vonnis te vermelden, bescheiden op de voet van artikel 3:299 lid 3 BW.

3.2. [gedaagde 2] voert verweer tegen de vorderingen van [eiseres] .

4 Het standpunt van [eiseres]

4.1. legt, samengevat weergegeven, aan de vordering tot vaststelling van de einddatum van de huurovereenkomst de volgende redenen - die ook vermeld staan in het opzeggingsexploot - ten grondslag:

(a) Er is al jaren sprake van moeizaam betalingsgedrag, waarbij de huur te laat wordt betaald, huurachterstanden ontstaan en aanmaningen moeten worden verstuurd ter incasso van de huur. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 7:212 BW althans artikel 18 van de Algemene bepalingen. [eiseres] beschouwt dit als plagerij van de zijde van [gedaagden] .

(b) [gedaagden] . werken onvoldoende mee aan brandpreventie en geuroverlast-preventie in het gehuurde. Al in 2018 zijn [gedaagden] . erop gewezen dat zij moesten aantonen dat er voldoende maatregelen getroffen waren om aan de brandveiligheidseisen te voldoen, maar zij hebben hier geen actie op ondernomen. Uit de mede in opdracht van [eiseres] - uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat zij zich terecht zorgen maakte over de brandveiligheid van het gehuurde. Aldus hebben [gedaagden] . hun contractuele verplichting om voor een brandveilige omgeving te zorgen geschonden.

(c) [gedaagden] . hebben niet voldaan aan het vonnis van de kantonrechter waarbij zij tot het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde zijn veroordeeld, althans zij hebben geweigerd om [eiseres] te laten controleren of [gedaagde 2] aan het vonnis had voldaan.

(d) [gedaagden] . handelen in strijd met het contractuele verbod op het in gebruik geven van het gehuurde aan een derde. Niet [gedaagden] . maar Hasret 2 B.V. heeft vanaf 21 maart 2019 het gehuurde geëxploiteerd. Hiervoor heeft [eiseres] als verhuurder nooit toestemming gegeven.

(e) [gedaagden] . hebben de huur over de maanden april en mei 2020 lange tijd onbetaald gelaten met een beroep op de Coronamaatregelen die tot het ontstaan van deze huurachterstand zouden hebben geleid. Enige onderbouwing daarvan is echter niet gegeven. Bovendien kunnen [gedaagden] .

zich hier niet op beroepen omdat niet zij maar een derde de onderneming exploiteert.

(f) [gedaagden] . hebben de afblaaspijp nog steeds niet op de juiste hoogte aangebracht en de schade van [eiseres] vanwege het omwaaien van de afblaaspijp te weten het eigen risico van 500,00 niet aan haar vergoed.

- 4.2. Voor zover de hiervoor genoemde opzeggingsgronden de verlangde beëindiging van de huurovereenkomst niet althans onvoldoende kunnen dragen, stelt [eiseres] zich op het standpunt dat afweging van de belangen van de partijen ertoe moet leiden dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. [eiseres] hoeft als verhuurder niet te accepteren dat [gedaagden] . al jarenlang niet aan hun contractuele verplichtingen voldoen. In het kader van de belangenafweging wijst zij er ook nadrukkelijk op dat verboden ingebruikgeving van het gehuurde aan een derde in beginsel tot toewijzing van de beëindigingsvordering leidt. Zij heeft dan ook een groot belang bij beëindiging van de huurovereenkomst. De belangen van [gedaagden] . wegen daar niet tegenop. Zij exploiteren ook een döner-kebab horecazaak elders in Groningen en hebben meerdere onroerende zaken in eigendom.
- 4.3. Voorts stelt [eiseres] dat [gedaagden] . vanwege de verboden ingebruikgeving van het gehuurde aan een derde de contractuele boete(s) genoemd in artikel 8.2. van de Algemene bepalingen verschuldigd zijn geworden. Vanaf 21 maart 2019 tot en met 31 december 2021 belopen de boetes een totaalbedrag van 182.046,14. [eiseres] heeft de betreffende vordering ook in de procedure in hoger beroep ingesteld in het kader van de wijziging van haar eis. In de onderhavige procedure stelt [eiseres] deze vordering voorwaardelijk in, voor het geval het hof voornoemde eiswijziging niet zou toestaan.
- 4.4. Ten slotte stelt [eiseres] dat [gedaagden] . haar een vergoeding van 500,00 moeten betalen in verband met schade veroorzaakt door de omgewaaide afblaaspijp. Deze is in een najaarsstorm omgewaaid, waarbij er dakpannen en dergelijke zijn beschadigd. Deze schade is hersteld door een aannemer voor een bedrag van 1.850,00. Dit bedrag is door de verzekeraar van [eiseres] vergoed, onder aftrek van een eigen risico van 500,00. [gedaagden] . zijn aansprakelijk hiervoor, nu de afblaaspijp hun eigendom is en [gedaagden] . aansprakelijk zijn voor door hun zaken beschadigde eigendommen van derden.

5 Het standpunt van [gedaagde 2]

- 5.1. stelt zich ten eerste op het standpunt dat [eiseres] niet-ontvankelijk in haar vorderingen in deze procedure moet worden verklaard. Partijen hebben een identieke procedure bij de kantonrechter gevoerd, die nu in hoger beroep aanhangig is. Zekerheidshalve heeft [eiseres] de onderhavige procedure aanhangig gemaakt, voor het geval haar eiswijziging in hoger beroep in strijd is met de goede procesorde. Daarmee is volgens [gedaagde 2] sprake van een verkapt hoger beroep. [eiseres] stelt nu vorderingen in die zij tegelijkertijd aan het hof heeft voorgelegd. Dat is niet mogelijk en moet tot niet-ontvankelijkheid leiden.
- 5.2. [gedaagde 2] voert tegen genoemde opzeggingsgronden, samengevat weergegeven, het volgende verweer:
 - (a) Er is een huurachterstand ontstaan tijdens de Coronacrisis betreffende de maanden maart en april 2020, toen het bedrijf tijdelijk dicht moest vanwege de Coronamaatregelen. [gedaagde 2] heeft de achterstand inmiddels betaald. Voor het overige heeft [gedaagde 2] de huur gewoon tijdig betaald.
 - (b) [gedaagde 2] heeft voldaan aan de werkzaamheden die kantonrechter hem bij eindvonnis van 6 april 2021 heeft opgedragen. [eiseres] blijft echter ten onrechte volharden in haar standpunt dat [gedaagde 2] onvoldoende zou meewerken aan brandpreventie.
 - (c) [gedaagde 2] heeft wel degelijk aan het eindvonnis van 6 april 2021 voldaan. Dit wordt bevestigd door de inspectie die [naam 2] Installatieadviseurs heeft uitgevoerd.

(d) Van onderhuur is geen sprake. [gedaagde 2] is nog steeds huurder van het pand. Wat wel gebeurd is, is dat de VOF Hasret Döner is overgegaan in een eenmanszaak Hasret 2 & Crown Beef Spareribs, welke vervolgens is overgegaan in de besloten vennootschap Hasret 2 B.V. Er is sprake geweest van een geruisloze inbreng waarbij terugwerkende kracht is verleend aan de voorovereenkomst of intentieverklaring. De reden waarom [gedaagde 2] zijn eenmanszaak heeft laten opgaan in een besloten vennootschap is omdat hij privé panden in eigendom heeft en in Coronatijd wilde voorkomen dat door een mogelijk faillissement van zijn onderneming hij ook in privé hierin zou worden meegetrokken. Dit was een noodgreep, geboren uit onvoorziene omstandigheden.

(e) De in Coronatijd ontstane huurachterstand is afgelost. De kantonrechter heeft eerder al geoordeeld dat deze huurachterstand geen ontbinding rechtvaardigt.

(f) [gedaagde 2] heeft de beschadigde dakpannen vervangen en zijn polisnummer doorgegeven aan de verzekeraar van [eiseres] . Hij vraagt zich dan ook af welke kosten er nog meer zouden zijn gemaakt. De pijp is inmiddels verstevigd en verhoogd, zoals door [eiseres] verzocht.

5.3. [gedaagde 2] verweert zich tegen de gevorderde contractuele boetes wegens verboden ingebruikgeving van het pand aan een derde. Hij verwijst naar hetgeen hiervoor bij 5.2. onder (d) is aangevoerd. Hij wil de huurovereenkomst met [eiseres] continueren, hoewel [eiseres] telkens probeert om de verstandhouding van partijen te brouilleren.

6 De beoordeling van het geschil

Niet-ontvankelijkheid

6.1. Het meest verstrekkende verweer van [gedaagde 2] behelst dat [eiseres] niet in haar vorderingen kan worden ontvangen. Dat verweer faalt. De kantonrechter overweegt daartoe het volgende. [eiseres] streeft na de eerdere ontbindingsprocedure ook in de onderhavige procedure beëindiging van de huurovereenkomst na. De huidige procedure is echter geen nieuwe ontbindingsprocedure gegrond op tekortschieten van de huurder, maar een daarvan afwijkende - procedure tot vaststelling van de einddatum van de huurovereenkomst door de kantonrechter, zoals voorzien in de artikelen 7:295 en 7:296 BW, op de daartoe genoemde (specifieke) beëindigingsgronden. Daarmee is er geen sprake van identieke procedures. De thans voorliggende beëindigingsprocedure dient op de eigen merites te worden beoordeeld.

Niet-verschijnen [gedaagde 1]

6.2. De kantonrechter stelt vast dat [gedaagde 1] niet in rechte is verschenen. De vorderingen van [eiseres] jegens hem zijn dan ook toewijsbaar, tenzij deze vorderingen de kantonrechter hierna onrechtmatig of ongegrond voorkomen.

De voorwaardelijk ingestelde vordering tot betaling van contractuele boetes

6.3. De kantonrechter stelt vast dat [eiseres] haar vordering tot betaling van contractuele boetes voorwaardelijk heeft ingesteld, namelijk voor het geval het hof in hoger beroep in de bodemprocedure zal oordelen dat deze vordering die [eiseres] bij wege van eisvermeerdering (ook) in hoger beroep heeft ingesteld - vanwege procedurele redenen niet voor het eerst in hoger beroep aan de orde kan komen. [eiseres] heeft geen informatie verstrekt waaruit volgt dat het hof (al) een dergelijke beslissing heeft genomen. Bij die stand van zaken moet er in deze procedure op dit moment vanuit worden gegaan dat de betreffende voorwaarde niet, althans nog niet, is vervuld. Om die reden komt de kantonrechter niet toe aan de behandeling van de onderhavige vordering.

Vaststelling tijdstip van beëindiging van de huurovereenkomst

6.4. Niet in geschil is dat [eiseres] als verhuurder de huurovereenkomst van partijen in overeenstemming met artikel 7:293 lid 1 en 2 BW bij deurwaardersexploot tegen het einde van de overeengekomen verlengingstermijn heeft opgezegd en dat de opzegging in overeenstemming met artikel 7:294 BW de gronden voor de opzegging bevat. Aldus is sprake van een rechtsgeldige opzegging. Dat betwist [gedaagde 2] overigens ook niet.

6.5. Ingevolge artikel 7:295 lid 1 BW blijft een opgezegde huurovereenkomst, tenzij de huurder na de opzegging door de verhuurder schriftelijk in de beëindiging ervan heeft toegestemd, na de dag waartegen rechtsgeldig is opgezegd van rechtswege van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder als in lid 2 bedoeld. Ingevolge dit 2e lid kan de verhuurder, indien hij zes weken na de opzegging niet van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen dat hij in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt, op de gronden als vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen. Die situatie is hier aan de orde, aangezien [gedaagde 2] heeft aangegeven niet akkoord te zijn met de opzegging van de huurovereenkomst door [eiseres] .

6.6. Ingevolge artikel 7:296 lid 3 jo. lid 4 BW kan de kantonrechter een beëindigingsvordering bij een verlengde huurovereenkomst onder meer toewijzen op de door [eiseres] in de opzeggingsbrief aangedragen gronden dat de bedrijfsvoering niet is geweest zoals een goed huurder betaamt of op

grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst tegen die van de huurder bij verlenging van de overeenkomst. De kantonrechter zal deze opzeggingsgronden hierna toetsen.

Is sprake geweest van een slechte bedrijfsvoering aan de zijde van [gedaagde 2] ?

6.7. De wet geeft geen omschrijving van wat een slechte bedrijfsvoering inhoudt. Uit de wetsgeschiedenis valt af te leiden dat dit erop ziet dat de wijze van exploitatie door de huurder van dien aard is dat de verhuurder dit niet hoeft te accepteren.¹ Dit is een kwestie van feitelijke aard. Of hiervan sprake is, moet worden beoordeeld met inachtneming van alle relevante omstandigheden van het geval.² Het is aan de verhuurder om voldoende aannemelijk te maken dat sprake is van een slechte bedrijfsvoering van zijn huurder(s). Wanneer de rechter vaststelt dát sprake is van een slechte bedrijfsvoering, dan moet hij de beëindigingsvordering toewijzen en komt hij aan een afweging van de wederzijdse belangen niet toe.³

6.8. De kantonrechter is van oordeel dat de door [eiseres] in het kader van deze opzeggingsgrond aangedragen verwijten aan het adres van [gedaagde 2] noch op zichzelf beschouwd noch in onderling verband en samenhang gezien voldoende zijn om te kunnen oordelen dat sprake is van een slechte bedrijfsvoering aan de zijde van [gedaagde 2], zodat deze beëindigingsgrond geen doel kan treffen. De kantonrechter overweegt daartoe het volgende.

6.8.1. [eiseres] beroept zich erop dat er al jaren sprake zou zijn van moeizaam betalingsgedrag. [eiseres] heeft, behoudens de hierna nog te bespreken huurachterstand over de maanden maart en april 2020, evenwel geen concrete onderbouwing gegeven dat in de periode voorafgaand aan de opzegging van de huurovereenkomst sprake is geweest van moeizaam betalingsgedrag. [eiseres] heeft geen specifieke voorbeelden gegeven van (andere) maanden waarin de huur, naar zij stelt, moeizaam zou zijn betaald. De verwijzing van [eiseres] naar moeizaam betalingsgedrag in de periode 2014-2017 kan haar in deze procedure niet (meer) baten. Dit is te lang geleden om in de onderhavige procedure nog rechtens relevant te kunnen zijn.

6.8.2. Naar het oordeel van de kantonrechter is voldoende komen vast te staan dat er in het pand aanvullende brandwerende voorzieningen moe(s)ten worden getroffen. Dit volgt uit de rapporten van de Veiligheidsregio Groningen en de gemeente Groningen, alsmede uit het rapport van [naam 2] Installatie-adviseurs, de door de kantonrechter in de ontbindingsprocedure benoemde deskundige. In zoverre heeft [eiseres] terecht bij [gedaagde 2] aangedrongen op medewerking aan het treffen van brandwerende voorzieningen in het gehuurde. Niet gebleken is echter dat [gedaagde 2] niet bereid is geweest om hieraan mee te werken. Indien [gedaagde 2] niet met voldoende voortvarendheid aan de wensen van [eiseres] ter zake tegemoet is gekomen, dan levert dat naar het oordeel van de kantonrechter geen reden op om te oordelen dat sprake is geweest van een slechte bedrijfsvoering aan de zijde van [gedaagde 2].⁴ De kantonrechter sluit zich aan bij het oordeel van haar collega-kantonrechter in de ontbindingsprocedure dat er in de kern op neerkomt dat het handelen van [gedaagde 2] in dezen van onvoldoende gewicht is om een beëindiging van de huurovereenkomst te kunnen dragen.

6.8.3. Het eindvonnis van de kantonrechter is op 19 april 2021 aan [gedaagde 2] betekend. Binnen vier weken nadien moest hij de in dit vonnis genoemde werkzaamheden aan het gehuurde uitvoeren. Voldoende aannemelijk is dat [gedaagde 2] dit niet tijdig heeft gedaan. Dat valt [gedaagde 2] aan te rekenen. Uit het rapport van [naam 2] Installatieadviseurs van 14 oktober 2021 blijkt naar het oordeel van de kantonrechter echter genoegzaam dat [gedaagde 2] in de loop van 2021 de door de kantonrechter opgedragen brand- en geurpreventiewerkzaamheden aan het gehuurde alsnog heeft verricht. Bij die stand van zaken kan [gedaagden] naar het oordeel van de kantonrechter onder de streep geen slechte bedrijfsvoering worden verweten die een beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

6.8.4. Ingevolge artikel 8 van de Algemene bepalingen die op de huurovereenkomst van toepassing zijn is het behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik af te staan. Beide partijen gaan er vanuit dat [gedaagden] . onder de huidige huurovereenkomst als huurders moeten worden aangemerkt. Voldoende vast is komen te staan [gedaagde 2] ontkent dat ook niet - dat [gedaagden] . het gehuurde vanaf 21 maart 2019 aan Hasret 2 B.V. in gebruik hebben gegeven, die sindsdien (in plaats van [gedaagden] .) in het gehuurde een döner-kebab horecazaak exploiteert, zonder dat zij daarvoor toestemming van [eiseres] hebben gekregen. Daarmee hebben [gedaagden] . strikt genomen gehandeld in strijd met artikel 8 van de Algemene bepalingen. Niettemin is de kantonrechter van oordeel dat hier geen sprake is van een slechte bedrijfsvoering. Er is immers geen sprake van ingebruikgeving aan een onbekende, willekeurige derde. [gedaagden] . hebben hun onderneming, die zij eerst in persoon dreven, in een besloten vennootschap ingebracht, waarbij de besloten vennootschap de onderneming is gaan drijven. [gedaagden] . zijn zo blijkt uit de informatie uit het handelsregister - de bestuurders van deze besloten vennootschap, waardoor zij exclusieve zeggenschap over de onderneming hebben. De enkele omstandigheid dat deze constructie naar de letter van de Algemene bepalingen daarmee in strijd komt, is onvoldoende om een slechte bedrijfsvoering op dit punt aan te nemen.⁵ Daarbij weegt ook mee dat vast staat dat [gedaagden] . zelf nog steeds de huurders van de bedrijfsruimte zijn.

6.8.5. Vast staat dat de huur over de maanden maart en april 2020 geruime tijd onbetaald is gebleven. De betreffende huurachterstand is eerst in oktober 2021 voldaan. De kantonrechter onderschrijft ook op dit punt het oordeel van haar collega-kantonrechter in de ontbindingsprocedure dat deze huurachterstand in de Coronatijd is ontstaan en dat het een feit van algemene bekendheid is dat horecabedrijven toen met een daling van omzet/inkomsten zijn geconfronteerd. Onder die omstandigheden kan [gedaagden] . op dit punt geen slechte bedrijfsvoering worden verweten. Gelet ook op het evidente belang van [gedaagden] . bij voortzetting van de huurovereenkomst voert het te ver om een beëindiging van de huurovereenkomst te baseren op een huurachterstand die hier aan de orde was.

6.8.6. De kwestie van het herstel van de afblaaspijp is naar het oordeel van de kantonrechter qua (financieel) belang niet van zodanige aard dat deze een beëindiging van de huurovereenkomst kan dragen.

6.8.7. De kantonrechter wil wel aannemen dat de hiervoor genoemde kwesties, bij elkaar opgeteld, tot ongenoegen aan de zijde van [eiseres] hebben geleid over haar huurrelatie met [gedaagden] . Er is echter onvoldoende reden om te concluderen dat sprake is geweest van een slechte bedrijfsvoering aan de zijde van [gedaagden] . Een duurzame ontwrichting van de relatie tussen verhuurder en huurder(s) kan geen grond opleveren voor opzegging c.q. beëindiging van de huurovereenkomst.⁶

Belangenafweging

6.9. Thans komt de kantonrechter toe aan de beoordeling van de tweede opzeggingsgrond van [eiseres] , of een afweging van de belangen van partijen meebrengt dat de huurovereenkomst dient te worden beëindigd. De kantonrechter dient hierbij alle omstandigheden van het geval mee te laten wegen. De rechter dient de vordering krachtens artikel 7:296 lid 3 BW in ieder geval af te wijzen indien van de huurder, bij een redelijke afweging van de voormelde belangen van hem niet kan worden gevergd dat hij het gehuurde ontruimt. Er moet een open belangenafweging plaatsvinden, waarbij de belangen van geen van betrokkenen op voorhand het zwaarste wegen. De belangenafweging is in hoge mate feitelijk van aard.

6.10. De kantonrechter is van oordeel dat ook deze grondslag van de beëindigingsvordering niet kan slagen. [eiseres] betoogt in dit kader dat zij niet hoeft te accepteren dat [gedaagden] . al jarenlang hun contractuele verplichtingen niet nakomen, waartoe zij verwijst naar de verwijten die zij ten aanzien van de slechte bedrijfsvoering aan [gedaagden] . maakt. Deze verwijten zijn hiervoor, op zichzelf en gezamenlijk, van onvoldoende gewicht bevonden om een beëindiging op die grond te kunnen dragen. In het kader van de te maken belangenafweging wegen deze verwijten naar het oordeel van de kantonrechter dan ook niet op tegen het evidente belang dat [gedaagden] . hebben dat zij hun onderneming in het gehuurde kunnen blijven voortzetten. De omstandigheid dat [gedaagden] . ook andere inkomstenbronnen dan de onderhavige horecazaak hebben maakt dat niet anders. Andere belangen dan de verwijten die zij aan [gedaagden] . maakt, heeft [eiseres] ten aanzien van de te maken belangenafweging niet aangevoerd.

Conclusie

6.11. Gelet op het vorenstaande zal de kantonrechter de vordering van [eiseres] strekkende tot vaststelling van de einddatum van de huurovereenkomst van partijen, met de bijbehorende ontruimingsvordering, afwijzen. Dit geldt zowel jegens [gedaagde 2] als jegens [gedaagde 1] , nu zij beiden als huurders van de bedrijfsruimte hebben te gelden en dus niet los van elkaar kunnen worden gezien.

Betaling schadevergoeding wegens omwaaien afblaaspijp

6.12. [eiseres] heeft aan deze vordering ten grondslag gelegd dat de afblaaspijp op het gehuurde eigendom is van [gedaagden] ., dat deze afblaaspijp in een najaarsstorm is omgewaaid op het dak van het pand en dat hierbij beschadiging aan het dak is opgetreden. De aannemer heeft hiervoor een bedrag van 1.850,00 gerekend, welk bedrag door de verzekeraar is vergoed behoudens een eigen risico van 500,00.

6.13. De kantonrechter overweegt dat [gedaagde 2] niet heeft betwist dat de betreffende afblaaspijp zijn eigendom is en dat deze afblaaspijp schade heeft veroorzaakt aan het dak van [eiseres] . [gedaagden] . dienen aan [eiseres] de hierdoor voor haar ontstane schade dan ook te vergoeden. [gedaagden] . hebben onvoldoende betwist de stelling dat de schade door een door [eiseres] ingeschakelde aannemer is hersteld en dat de kosten hiervan 1.850,00 bedragen (kosten aannemer, die zijn onderbouwd met een offerte, productie 17 bij dagvaarding), alsmede dat voor [eiseres] na een betaling door de verzekeraar een eigen risico van 500,00 resteert. Dat bedrag dienen [gedaagden] . dan ook aan [eiseres] te vergoeden. De vordering is daarmee toewijsbaar, te vermeerderen met de hierover gevorderde wettelijke rente vanaf 14 september 2020, de datum waarop de door [eiseres] gestelde termijn voor voldoening van deze post afliep.

Proceskosten

6.14. [eiseres] zal als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij in de proceskosten worden veroordeeld, die aan de zijde van [gedaagde 2] (aan de hand van de zwaarte van de zaak en de hoogte van de ingestelde geldvordering) worden vastgesteld als volgt:

- salaris gemachtigde 1.744,00 (2 punten x tarief 872,00)

7 BESLISSING

De kantonrechter:

- 7.1. veroordeelt [gedaagden] . tot betaling aan [eiseres] van een bedrag van 500,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 14 november 2020 tot aan de dag van algehele voldoening;
- 7.2. wijst de vorderingen van [eiseres] voor het overige af;
- 7.3. veroordeelt [eiseres] in de kosten van het geding, aan de zijde van [gedaagde 2] vastgesteld op 1.744,00;
- 7.4. verklaart het vonnis ten aanzien van de veroordelingen genoemd onder 7.1. en 7.3. uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. M. Haisma en in het openbaar uitgesproken op 20 september 2022.

520/MP

¹ *Kamerstukken II* 1966/67, 8875, p. 15.

² HR 4 januari 1980, NJ 1980, 347.

³ HR 3 november 1989, NJ 1990, 161.

⁴ Vgl. gerechtshof s-Hertogenbosch 29 januari 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:957 en gerechtshof Amsterdam 10 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4899.

⁵ Vgl. kantonrechter Amsterdam 21 januari 2014, ECLI:RBAMS:2014:295.

⁶ Gerechtshof s-Hertogenbosch 29 januari 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:957.
