

ECLI:NL:RBNNE:2022:937

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	29-03-2022
Datum publicatie	31-03-2022
Zaaknummer	9071412
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste en enige aanleg Proceskostenveroordeling Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Huur bedrijfsruimte. Casco gehuurde. Huurachterstand. Gebreken. Opschorting. Brandveiligheid. Lekkage. Elektra. Ontbinding. Ontruiming. Schadevergoeding. Contractuele boetes. Matiging. Garagebedrijf.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Privaatrecht

Locatie Groningen

zaak-/rolnummer: 9071412 \ CV EXPL 21-1307

Vonnis van de kantonrechter d.d. 29 maart 2022

inzake

1. de vennootschap onder firma

ECU-TRONIC,

gevestigd te Groningen,

2. **[firmant 1],**

wonende te [woonplaats] ,

3. **[firmant 2],**

wonende te [woonplaats] ,

eisers in conventie,

verweerders in reconventie,
gemachtigde: mr. T. Binnema,

tegen

1. de commanditaire vennootschap

CAR CLINICS C.V.,
gevestigd te Groningen,

2. **[bestuurder 1],**
wonende te [woonplaats] ,

3. **[bestuurder 2],**
wonende te [woonplaats] ,

4. **[bestuurder 3],**

wonende te [woonplaats] ,
gedaagden in conventie,
eisers in reconventie,
gemachtigde: mr. L.I. Veenstra.

Eisers in conventie tevens verweerders in reconventie worden hierna gezamenlijk ' [eisers] ' en individueel 'Ecu-Tronic', ' [firmant 1] ' en ' [firmant 2] ' genoemd.

Gedaagden in conventie tevens eisers in reconventie worden hierna gezamenlijk ' [gedaagden] ' en individueel 'Car Clinics', ' [bestuurder 1] ', ' [bestuurder 2] ' en ' [bestuurder 3] ' genoemd.

1 Het procesverloop

1.1. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling in het incident ex artikel 223 Rv van 20 april 2021;
- het vonnis in het incident ex artikel 223 Rv van 4 mei 2021;
- het tussenvonnis van 1 juni 2021, waarbij een mondelinge behandeling is bepaald.

1.2. Mr. L.I. Veenstra heeft de kantonrechter bij brief van 24 augustus 2021 verzocht een passage uit het proces-verbaal zoals genoemd onder 1.1. te rectificeren. Het betreft de volgende passage op pagina 2: *"() Gelet op het deskundigenrapport, is het mogelijk dat er asbest is. Dat heeft de makelaar toen gezegd. ()"*

Mr. L.I. Veenstra heeft in haar brief aangegeven dat de makelaar dat juist niet heeft gezegd.

De kantonrechter neemt deze correctie zoals verzocht door mr. L.I. Veenstra over, met dien verstande dat in het proces-verbaal voor de hiervoor geciteerde tekst dient te worden gelezen:

"() Gelet op het deskundigenrapport, is het mogelijk dat er asbest is. Dat heeft de makelaar toen niet gezegd. ()"

1.3. De mondelinge behandeling in de hoofdzaak heeft plaatsgevonden op

27 augustus 2021. Namens [eisers] zijn verschenen [firmant 1] en [firmant 2] , bijgestaan door mr. T. Binnema. Namens [gedaagden] zijn verschenen [bestuurder 1] , [bestuurder 2] en [bestuurder 3] , bijgestaan door mr. L.I. Veenstra. Van het verhandelde ter zitting heeft de griffier aantekeningen gemaakt. De aantekeningen zijn toegevoegd aan het procesdossier.

1.4. Ten slotte is (nader) vonnis bepaald op vandaag.

2 De feiten

2.1. [firmant 1] en [firmant 2] zijn gezamenlijk eigenaar van het bedrijfspand staande en gelegen aan de [het bedrijfspand] (hierna te noemen: het bedrijfspand).

2.2. [firmant 1] en [firmant 2] zijn beide vennoten van de vennootschap onder firma Ecu-Tronic. Deze onderneming richt zich met name op de reparatie van auto-elektronica.

2.3. Car Clinics is een commanditaire vennootschap, waarvan [bestuurder 1] , [bestuurder 2] en [bestuurder 3] de beherende vennoten zijn.

2.4. Met ingang van 1 november 2019 heeft Ecu-Tronic, als verhuurder, een huurovereenkomst gesloten met Car Clinics, als huurder, met betrekking tot een deel van het bedrijfspand (hierna te noemen: het gehuurde).

2.5. In de huurovereenkomst zijn onder meer de volgende bepalingen - voor zover van belang - opgenomen:

"()

Het gehuurde, bestemming

1.1 *Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een deel van het pand, te weten plusminus 400 m2 begane grond inpandig en 200 m2 buitenterrein aan de voorzijde van het pand, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de [het bedrijfspand] .*

1.2 *Het gehuurde wordt als casco verhuurd.*

()

Huurprijs, omzetbelasting, gas- en energiekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

3.1 *De huurprijs voor het eerste huurjaar bedraagt op de ingangsdatum maandelijks 1500, zegge: vijftienhonderd euro exclusief 21 % BTW. Vanaf het tweede jaar zal de huur 1700, zegge zeventienhonderd euro exclusief 21% BTW bedragen.*

3.2 *Partijen zijn met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.*

3.3 *Naast de huur zal er een voorschot water- en energiekosten worden berekend van 300,00 exclusief BTW per maand. Aan het eind van elk jaar zal er een eindafrekening plaatsvinden van de werkelijk verbruikte energie, gemeten door een tussenmeter. De eerste afrekening zal plaatsvinden op 30 september 2020.*

3.4 *Ten behoeve van onderhoud van het verzamelgebouw, toezichtcamera's brandbeveiliging en andere gezamenlijke kosten worden er maandelijks servicekosten ter hoogte van 75,00 exclusief BTW in rekening gebracht.*

- 3.5. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 oktober voor het eerst met ingang van 1 oktober 2020 aangepast overeenkomstig artikelen 7.1 t/m 7.3 van deze huurovereenkomst.
- 3.6. De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van 1 november tot en met 30 november 2019. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt 1875,00, zegge achttienhonderdvijfzeventig euro exclusief 21% BTW, 2.268,75, zegge tweeduizend tweehonderd achtenzestig euro en vijfzeventig cent inclusief BTW. Verhuurder zal dit bedrag vóór of uiterlijk op 5 november middels automatische incasso incasseren.
- 3.7. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de vijfde dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

()

Verplichtingen huurder

()

- 5.7 Huurder is verplicht het pand van binnen behoorlijk te onderhouden en schoon te houden. Daarnaast is de huurder verplicht tot het behoorlijk verrichten van klein onderhoud en kleine reparaties in pandig en aan de buitenzijde van het pand, zoals het schoonhouden en ontstoppen van goten en leidingen (ook van riolering), hemelwaterafvoeren, pijpen en putten, het schoonhouden van erf, het onderhouden van de tuin alsmede het repareren en eventueel vervangen van hang en sluitwerk.

()

Tekortkomingen

()

- 6.3 Huurder zal in overtreding zijn bij het niet nakomen van zijn aangegane verplichtingen, bepalingen en voorwaarden.

Indien huurder bij aanmaning van huurder middels aangetekende brief en/of deurwaardersexploot in gebreke blijft, verbeurt hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van 250,00 voor elke dag dat de niet nakoming of overtreding voortduurt. Dit is onverminderd het recht van de verhuurder om vergoeding van de volledige door hem geleden en te lijden schade te vorderen en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Verhuurder zal huurder hiertoe in ieder geval aansprakelijk stellen voor zijn buitengerechtelijke en gerechtelijke proceskosten, incasso kosten en proceskostenveroordeling.

()"

- 2.6. Car Clinics heeft vanaf 1 oktober 2020 geen huur meer betaald aan Ecu-Tronic.

- 2.7. Bij e-mail van 28 oktober 2020 heeft [bestuurder 2] namens Car Clinics onder meer het volgende aan [firmant 1] en [firmant 2] geschreven:

"() Bij deze bevestig ik ons gesprek van gisteren. Tijdens het gesprek hebben we het over de volgende dingen gehad:

a) Het pand is niet brandveilig. De tussenmuur is van hout, waardoor de kans op brand groot is. We kunnen het pand daarom niet verzekeren;

b) De garagedeur gaat niet goed dicht. Het slot van de garagedeur is niet goed. Ook hierdoor kunnen wij het pand niet verzekeren;

c) Het pand is niet voorzien van ventilatie. De ramen raken steeds beslagen omdat de lucht niet in en uit kan. Dit is bovendien schadelijk voor onze gezondheid;

d) Het pand is niet goed geïsoleerd. Hierdoor komt al het kou naar binnen en is het voor ons amper mogelijk om een aangename temperatuur te creëren tijdens het werken. Ook zijn de ramen van enkel glas, waardoor ze diefstalgevoelig zijn;

e) Het toilet deur gaat niet goed dicht. Het toilet spoelt niet goed door;

f) Het dak lekt. Dit hebben we vorig jaar ook aangegeven. Toen hebben jullie toegezegd het op te lossen, maar het is tot op heden niet opgelost;

g) Ook hadden jullie toegezegd het terrein te voorzien van hekken. We hebben voortdurend last van mensen die op ons terrein parkeren. Dit komt doordat ons terrein niet afgesloten kan worden. Daarnaast kunnen wij ons voorraad hierdoor niet verzekeren, omdat wij geen auto's buiten kunnen laten staan. Wij kunnen dus geen auto's in - en verkopen;

h) De struiken die jullie naast onze ingang hebben geplaatst, verblind ons zich en het zicht van potentiële klanten. Door de struiken valt het totaal niet op dat wij een garagebedrijven drijven;

i) Het bord van de vorige huurders staat er na 1 jaar nog steeds en moet weg;

j) De parkeerplaats zou schoongemaakt en opnieuw betegeld worden;

k) Er gaat een elektriciteitskabel en gaskabel van ons pand naar andere panden. Gisteren hebben wij dit ook laten zien. In de andere panden worden ook elektriciteit en gas gebruikt, die (mogelijk) door ons wordt betaald. Om die reden hebben we afgesproken dat al het verbruik inzichtelijk wordt gemaakt en de verbruikskosten tot op het heden niet volledig voor ons rekening komen. We hebben in totaliteit maar drie maanden gebruik gemaakt van de gas en elektra.

Het afgelopen jaar hebben wij de huur elke maand netjes op tijd betaald, in de verwachting dat de bovenstaande punten langzamerhand zouden worden opgepakt. Tot op heden is dit niet gebeurd. We hebben plusminus 30.000, - aan huur betaald, servicekosten betaald en behoorlijk veel betaald voor gas- en elektraverbruik. Daarnaast hebben we meer dan 12.000, - in het pand geïnvesteerd, zonder dat er vanuit jullie kant maar enige poging is gedaan de bovenstaande punten op te pakken. Om die reden hebben wij ervoor gekozen onze betalingsverplichtingen op te schorten totdat bovenstaande punten zijn opgepakt en opgelost."

2.8. Bij e-mail van 10 november 2020 hebben [firmant 1] en [firmant 2] , onder meer het volgende aan Car Clinics geschreven:

"() Wij zien de door jullie naar voren gebrachte punten als een verzoek tot modernisering van het pand. In principe staan wij hier welwillend tegen over.

()

Bij geen akkoord wil ik jullie erop wijzen dat het gehuurde als casco is verhuurd en jullie zijn bij het aangaan van de huurovereenkomst akkoord gegaan met de staat waarin het pand zich bevindt. Het is een verouderd pand, maar daar is de huurprijs op gebaseerd. ()"

2.9. Bij aangetekende brief van 30 november 2020 heeft [firmant 2] onder meer het volgende aan Car Clinics geschreven:

"() Wij hebben u in het verleden reeds meermaals aangesproken op het feit dat u tijdig dient te voldoen aan uw betalingsverplichtingen die voortvloeien uit voornoemde overeenkomst. Desondanks stellen wij vast dat er momenteel wederom en nog steeds sprake is van een huurachterstand van in totaal **1926,17** . Aangezien u weigerachtig blijft om voornoemd bedrag te voldoen, zien wij ons genoodzaakt om u thans, middels onderhavig schrijven, officieel in gebreke te stellen.

Indien wij voornoemd totaalbedrag niet binnen 7 dagen na dagtekening van deze brief zien bijgeschreven op ons rekeningnummer, zien wij ons genoodzaakt om juridische stappen tegen u te ondernemen.

()"

2.10. Car Clinics is niet overgegaan tot betaling van het in voornoemde brief genoemde bedrag.

2.11. Car Clinics heeft een bouwkundig onderzoeksrapport (hierna te noemen: het rapport) laten opstellen door de heer [inspecteur] , Integraal Woning Inspecteur, verbonden aan BIJN.nl Bouwkundige keuring. Het rapport is uitgebracht op 26 maart 2021. Dit rapport hebben [gedaagden] twee dagen voorafgaande aan de mondelinge behandeling betreffende het incident ex artikel 223 Rv aan [eisers] toegezonden.

2.12. Bij vonnis in het incident ex artikel 223 Rv d.d. 4 mei 2021 heeft de kantonrechter ten aanzien van de gevorderde huurachterstand onder meer beslist:

" 5.1. veroordeelt gedaagden sub 1 tot en met sub 4, ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, tot betaling aan [firmant 1] van een bedrag van

6.913,35 inclusief btw (zijnde 80% van de hoofdsom); ()"

3 Het geschil en de standpunten van partijen

in conventie

3.1. [eisers] vorderen in conventie, verkort weergegeven, dat de kantonrechter, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

1. de tussen partijen gesloten overeenkomst ex artikel 7:231 BW ontbindt;
2. [gedaagden] veroordeelt om het gehuurde te verlaten, te ontruimen, ontruimd te houden en in oorspronkelijke en goede staat aan [eisers] op te leveren, onder afgifte van de sleutels aan [eisers] , binnen een termijn van drie dagen na dagtekening van dit vonnis, dan wel binnen een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen termijn;
3. [gedaagden] , ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, veroordeelt tot betaling aan [eisers] van het bedrag van 8.641,67 inclusief btw ter zake van de betalingsachterstand tot de maand maart van het jaar 2021, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente te berekenen vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening;
4. [gedaagden] , ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, veroordeelt tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 2.238,50 inclusief btw per maand of gedeelte daarvan met ingang van de maand maart 2021 tot de datum waarop het gehuurde is ontruimd en te voldoen uiterlijk op de laatste dag van de desbetreffende maand met ingang van de maand maart 2021, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente over de verschuldigde maandelijkse bedragen, te berekenen vanaf de laatste dag van de maand waarop de respectievelijke maandelijkse bedragen betrekking hebben tot aan de dag der algehele voldoening;
5. [gedaagden] , ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, veroordeelt tot betaling aan [eisers] van de contractuele boete ex artikel 6.3 van de huurovereenkomst van 250,00 per dag, te berekenen vanaf 8 december 2020 tot aan de dag waarop Car Clinics aan al haar betalingsverplichtingen jegens [eisers] heeft voldaan;
6. [gedaagden] , ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, veroordeelt tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 807,08 voor buitengerechtelijke kosten;
7. [gedaagden] , ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, veroordeelt tot betaling aan [eisers] van de kosten van dit geding, waaronder het griffierecht, het salaris gemachtigde, de deurwaarderskosten en nakosten, binnen veertien dagen na dit vonnis, te vermeerderen met de wettelijke rente indien volledige betaling van de proceskosten niet binnen die termijn plaatsvindt.

3.2. [eisers] leggen aan hun vorderingen ten grondslag dat Car Clinics met ingang van 1 oktober 2020 de huur - ondanks sommaties - in zijn geheel niet meer betaalt en daardoor ernstig tekortschiet in haar betalingsverplichting voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Van gebreken in en aan het gehuurde, die onder de verantwoordelijkheid van [eisers] vallen, is geen sprake, zodat Car Clinics de huur ook

niet gerechtvaardigd mocht opschorten. Voor zover al sprake is van gebreken, rechtvaardigt dat volgens [eisers] in ieder geval niet de opschorting van de gehele huur. De ontstane betalingsachterstand levert volgens [eisers] een zodanige tekortkoming op dat ontbinding - en in het verlengde daarvan - ontruiming van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is. Daarnaast zijn [gedaagden] de wettelijke handelsrente over de huurachterstand, contractuele boetes en buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd, nu de huurachterstand niet tijdig is betaald en [eisers] hen herhaaldelijk hebben moeten aanmanen en daardoor buitengerechtelijke incassokosten hebben moeten maken.

- 3.3. [gedaagden] erkennen de huurachterstand. Zij zijn echter van mening dat Car Clinics terecht haar betalingsverplichting heeft kunnen opschorten vanwege de vele gebreken in en aan het gehuurde. [gedaagden] stellen dat zij vanwege deze gebreken en de daarmee samenhangende algehele staat van onderhoud van het gehuurde het gehuurde niet kunnen gebruiken voor hun bedrijfsuitoefening, het exploiteren van een autogarage. Ondanks dat de gebreken herhaaldelijk zijn gemeld, zijn [eisers] niet tot herstel overgegaan. Van verzuim is daarom geen sprake, zodat [gedaagden] de wettelijke handelsrente over de huurachterstand, de contractuele boetes en buitengerechtelijke incassokosten niet verschuldigd zijn.

in reconventie

- 3.4. [gedaagden] vorderen in reconventie, verkort weergegeven, dat de kantonrechter, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:
1. de huurprijs vanaf 28 oktober tot en met maart 2021 met 100%, dan wel 75%, dan wel 50%, dan wel met een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen percentage vermindert;
 2. de huurovereenkomst geheel ontbindt, alsmede bepaalt dat Car Clinics het gehuurde binnen twee maanden na dit vonnis dan wel binnen een door de kantonrechter te bepalen redelijke termijn dient te ontruimen;
 3. de huurprijs vanaf maart 2021 met 100%, dan wel 75%, dan wel 50%, dan wel met een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen percentage vermindert, tot het moment dat Car Clinics het gehuurde heeft ontruimd;
 4. [eisers] veroordeelt tot betaling van een maandelijks bedrag van 3.777,00 exclusief btw, dan wel een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen bedrag, vanaf 26 maart 2021 tot aan het moment dat de huurovereenkomst geheel is ontbonden, te voldoen binnen 14 dagen na dit vonnis, met de bepaling dat daarover wettelijke handelsrente is verschuldigd vanaf het verstrijken van de genoemde termijn tot de dag der algehele voldoening;
 5. [eisers] veroordeelt tot betaling van een vergoeding aan Car Clinics van 21.685,92 exclusief btw, dan wel 20.908,96 exclusief btw, dan wel 18.912,46 exclusief btw, dan wel een door de kantonrechter te begroten redelijk bedrag, te voldoen binnen 14 dagen na dit vonnis, met de bepaling dat daarover wettelijke handelsrente is verschuldigd vanaf het verstrijken van de genoemde termijn tot de dag der algehele voldoening;
 6. [eisers] veroordeelt in de kosten van dit geding, daaronder begrepen het salaris van de gemachtigde en de nakosten, te voldoen binnen 14 dagen na dagtekening van dit vonnis, met de bepaling dat daarover de wettelijke rente is verschuldigd vanaf het verstrijken van de genoemde termijn tot de dag der algehele voldoening.
- 3.5. [gedaagden] leggen hieraan ten grondslag hetgeen zij als verweer tegen de conventionele vordering heeft aangevoerd. Daaraan voegen zij nog toe dat Ecu-Tronic door het niet verhelpen van de gebreken ernstig tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst als verhuurder, hetgeen rechtvaardigt dat de huurovereenkomst wordt ontbonden. Vanwege het verminderd huurgenot maken [gedaagden] aanspraak op huurprijsvermindering. Daarnaast is [eisers] op grond van dit tekortschieten gehouden de schade, bestaande uit het noodgedwongen moeten staken van de bedrijfsuitoefening en het geleden verlies in de vorm van investeringen in het bedrijfspand, te vergoeden.

- 3.6. [eisers] voeren verweer tegen de vorderingen van [gedaagden] Op de inhoud daarvan zal hieronder - waar nodig - nader worden ingegaan.

4 De beoordeling van het geschil

in conventie en in reconventie

- 4.1. Gelet op de samenhang tussen de vorderingen in conventie en in reconventie, zullen deze hierna gezamenlijk worden behandeld.

Huurachterstand

- 4.2. [gedaagden] erkennen de gevorderde huurachterstand, berekend tot en met maart 2021, van 8.641,67. Bij vonnis in het incident ex artikel 223 Rv van 4 mei 2021 heeft de kantonrechter de in het incident gevorderde huurachterstand van 6.913,35 inclusief btw (zijde 80% van de hoofdsom in de hoofdzaak) toegewezen. Ter zitting is vast komen te staan dat [gedaagden] reeds 2.000,00 van dit toegewezen bedrag aan [eisers] hebben betaald. Dat betekent dat de gevorderde huurachterstand tot en met maart 2021 thans nog 6.641,67 (8.641,67 - 2.000,00) bedraagt.
- 4.3. Gelet op het verweer van [gedaagden] ligt de vraag voor of Car Clinics terecht haar verplichting om dit bedrag aan [eisers] te betalen heeft opgeschort.

Opschorting/gebreken

- 4.4. Uitgangspunt is de verplichting van de huurder om tijdig (en volledig) de huurprijs aan de verhuurder te betalen. Daartegenover staat de verplichting van de verhuurder om de huurder het huurgenot van de van het gehuurde te verschaffen. Ernstige gebreken kunnen het huurgenot negatief beïnvloeden.
- 4.5. De kantonrechter overweegt dat een gebrek een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid is, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft (artikel 7:204 lid 2 BW).
- 4.6. [gedaagden] stellen dat de opschorting van de huur, de vordering tot huurprijs-vermindering en de vordering tot schadevergoeding zien op gebreken die allemaal deel uitmaken van het gehuurde en behoren tot de cascostaat van het gehuurde. Het gaat volgens [gedaagden] daarbij om de gebreken die zij uiteen hebben gezet in de e-mail van 28 oktober 2020 aan [eisers] en nader hebben omschreven in de conclusie van antwoord tevens houdende eis in reconventie. Het betreft onder meer een lekkage aan het dak, ondeugdelijke elektra, kapotte TL-buizen, een ondeugdelijke garagedeur, alsmede een doorlopende toiletpot en klemmende toiletdeur.
- 4.7. [eisers] voeren daartegen aan dat de gestelde gebreken geen gebreken aan het gehuurde betreffen, omdat het gehuurde casco aan Car Clinics is verhuurd. Volgens [eisers] dient Car Clinics zelf wijzigingen door te voeren om het gehuurde geschikt te maken voor het gebruik dat Car Clinics daarvan wenst te maken.
- 4.8. Partijen zijn dus verdeeld over de uitleg van de huurovereenkomst op dit punt. De vraag welke betekenis aan een contractuele bepaling toekomt, kan niet alleen worden beantwoord op grond van enkel de zuiver taalkundige betekenis van de bepaling. Het komt aan op de zin die partijen in de

gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (het Haviltex-criterium1).

4.9. Artikel 1.2 van de huurovereenkomst bepaalt dat het gehuurde als casco wordt verhuurd. De kantonrechter overweegt dat casco taalkundig gezien zo moet worden uitgelegd dat het alleen gaat om de dragende constructie van een gebouw, die bestaat uit de fundering, kale vloeren, dragende wanden en het dak (ook wel de schil van een gebouw genoemd). [gedaagden] stellen zich op het standpunt dat in dit geval een ruimere uitleg aan het begrip casco moet worden gegeven, omdat partijen afspraken hebben gemaakt over bepaald onderhoud van het gehuurde dat voor rekening van Ecu-Tronic komt. Deze afspraken worden betwist door [eisers]. Gelet op deze betwisting van [eisers], had het op de weg van [gedaagden] gelegen om deze afspraken nader te onderbouwen. Naar het oordeel van de kantonrechter hebben zij dit echter onvoldoende gedaan. [gedaagden] hebben wel foto's (productie 3 bij de conclusie van antwoord tevens houdende eis in reconventie) overgelegd waaruit volgens hen de staat van het gehuurde bij oplevering blijkt en facturen voor de kosten van renovatie die zij stellen te hebben gemaakt (productie 4), maar uit deze stukken volgt niet dat partijen de door [gedaagden] gestelde afspraken hebben gemaakt. Dat het gehuurde als garagebedrijf wordt gehuurd en dat dit met zoveel woorden in de overeenkomst is opgenomen, geeft ook geen aanleiding een andere uitleg aan de tekst van artikel 1.2 van de huurovereenkomst te geven dan een taalkundige. Daaruit volgt op zichzelf immers niet dat partijen een ruimere opvatting van het begrip casco voor ogen hebben gehad. Aan artikel 1.2 van de huurovereenkomst moet naar het oordeel van de kantonrechter dan ook de door [eisers] gestelde uitleg worden gegeven.

4.10. Voordat de kantonrechter de vraag beantwoordt welke door [gedaagden] gestelde gebreken aan het gehuurde betreffen, uitgaande van de hiervoor gegeven uitleg van artikel 1.2 van de huurovereenkomst, ziet de kantonrechter aanleiding eerst te beoordelen of Ecu-Tronic met betrekking tot het herstel van de gestelde gebreken in verzuim is geraakt. Immers, een huurder mag op grond van artikel 6:262 BW pas overgaan tot opschorting van de huurbetaling, wanneer de verhuurder in verzuim is met het herstel van de gebreken waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is. Voor een geslaagd beroep op opschorting is vereist dat de huurder duidelijk te kennen geeft dat hij verlangt dat de verhuurder alsnog behoorlijk nakomt en dat hij in dat geval ook op zijn beurt zal nakomen. Om aanspraak te kunnen maken op huurprijsvermindering wegens vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken of op vergoeding van de door de gebreken veroorzaakte schade, is het ook nodig dat de huurder het gebrek eerst behoorlijk aan de verhuurder heeft gemeld.

Het is daarbij aan [gedaagden], als de partij die zich op opschorting beroept en huurprijsvermindering en schadevergoeding vordert, om feiten en omstandigheden te stellen en, zo nodig, te bewijzen waaruit de kantonrechter kan afleiden dat zij Ecu-Tronic in de gelegenheid hebben gesteld om de vermeende gebreken te herstellen.

4.11. Voor de (43) gestelde gebreken die de deskundige heeft vastgesteld en die [gedaagden] in de conclusie van antwoord tevens eis in reconventie hebben gesteld, geldt dat niet althans onvoldoende is gesteld dat Ecu-Tronic door Car Clinics in gebreke is gesteld, of anderszins in de gelegenheid is gesteld deze gestelde gebreken te herstellen. Het in deze procedure ingebrachte deskundigenrapport van 26 maart 2021, dat twee dagen voorafgaand aan de zitting van 20 april 2021 inzake het incident aan [eisers] is gestuurd, kan naar het oordeel van de kantonrechter niet aangemerkt worden als een behoorlijke en tijdige kennisgeving van de gebreken en/of een aanmaning tot herstel. [gedaagden] hebben verder geen andere feiten en/of omstandigheden gesteld waaruit kan worden afgeleid dat Ecu-Tronic op andere wijze in voldoende mate bekend was met deze gestelde gebreken om tot maatregelen over te gaan. Aan [gedaagden] komt alleen al om die reden met betrekking tot deze (43) gestelde gebreken geen opschortingsrecht toe. Evenmin is daarom voor deze gestelde gebreken huurprijsvermindering en schadevergoeding aan de orde.

4.12. Ten aanzien van de gebreken, zoals genoemd in de e-mail van 28 oktober 2020 (zie 2.7.), geldt dat Car Clinics Ecu-Tronic wel in de gelegenheid heeft gesteld tot herstel van de vermeende gebreken. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft Car Clinics hiermee voldoende duidelijk te kennen

gegeven dat zij verlangt dat Ecu-Tronic deze gebreken herstelt. De kantonrechter komt daarmee toe aan de vraag of deze gestelde gebreken gebreken betreffen aan het gehuurde en onder de onderhoudsverplichtingen van Ecu-Tronic vallen.

- 4.13. De kantonrechter is van oordeel dat de gebreken met betrekking tot de constructie van het bedrijfspand in het kader van brandveiligheid, de garagedeur, de ventilatie in het gehuurde, de isolatie in het gehuurde, de staat van het dak en elektra (punten a, b, c, d, f en k zoals omschreven in de e-mail van 28 oktober 2020) gebreken aan het gehuurde betreffen. Dat geldt niet voor de andere gebreken in voornoemde e-mail (punten e, g, h, i, en j), omdat deze niet betrekking hebben op de cascostaat van het pand. Dat betekent dat Car Clinics zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud ter zake en het herstel van deze gestelde gebreken. Voor zover het beroep op het opschortingsrecht is gebaseerd op de gestelde gebreken onder e, g, h, i en j, strandt het beroep, terwijl deze gestelde gebreken ook niet kunnen leiden tot huurprijsvermindering en/of toekenning van schadevergoeding.
- 4.14. Hierna zal per overgebleven gesteld gebrek worden bekeken of sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 1 BW.

Lekkage aan het dak

- 4.15. [gedaagden] stellen dat sprake is geweest van een lekkage aan het dak. Volgens [gedaagden] zijn zij na betaling van de borg en nadat [firmant 1] op 3 november 2019 de sleutel van het gehuurde aan Car Clinics had overhandigd, begonnen met het renoveren van de binnenkant van het gehuurde. Gedurende die periode hebben [gedaagden] geconstateerd dat het dak zodanig verouderd en slecht onderhouden was, dat het bij elke kleine regenval lekte. Ter onderbouwing van hun stelling dat sprake is geweest van een lekkage aan het dak hebben [gedaagden] verwezen naar de e-mail van 1 februari 2021 aan [eisers], waarin zij aan [eisers] schrijven dat [eisers] ondanks filmpjes ontkennen dat sprake is van lekkage en [eisers] verzoeken niet over te gaan tot herstel van het dak, zodat zij in dit verband aan hun bewijsplicht kunnen voldoen.
- 4.16. [eisers] erkennen dat het dak al oud is, maar betwisten dat het dak bij elke regenval lekte. Wel voeren [eisers] aan dat zij (geheel onverplicht) het dak hebben laten voorzien van een nieuwe dakbedekking. Desgevraagd ter zitting hebben [eisers] verklaard dat dit in januari/februari 2020 is gebeurd. Dat dit in die periode is gebeurd is niet weersproken door [gedaagden], zodat de kantonrechter dit als vaststaand aanneemt. Vervolgens hebben [gedaagden] een deskundigenrapport laten opstellen, gedateerd op 12 maart 2021, waarin de deskundige heeft geconstateerd dat uit de door [gedaagden] overgelegde foto's en filmpjes volgt dat het dak van het gehuurde behoorlijk heeft gelekt. [eisers] hebben daarop gemotiveerd betwist dat sprake is geweest van een lekkage van het dak, door een verklaring van haar dakdekker in het geding te brengen, die heeft verklaard dat hij voorafgaand aan het vervangen van het dak geen (eerder plaatsgevonden) lekkages heeft waargenomen. [gedaagden] hebben vervolgens hun stelling niet nader geconcretiseerd. Het gevolg daarvan is dat niet is komen vast te staan dat er een lekkage aan het dak is geweest en dat in zoverre sprake is (geweest) van een gebrek aan het gehuurde.

Brandveiligheid: houten muren

- 4.17. [gedaagden] stellen dat het bedrijfspand en daarmee het gehuurde niet brandveilig is, omdat de tussenmuur gemaakt is van hout. Dat het gebruik van dit materiaal niet brandveilig is, betwisten [eisers]. Ter zitting hebben [eisers] aangevoerd dat het gehele bedrijfspand als één brandcompartiment geldt en dat tussenwanden binnen een compartiment niet brandwerend hoeven te zijn en dat hout daarom volstaat. Gelet op deze betwisting had het op de weg van [gedaagden] gelegen om hun stelling dat het bedrijfspand althans het gehuurde niet brandveilig is, nader te onderbouwen. Dat hebben zij onvoldoende gedaan. In het deskundigenrapport wordt slechts door de deskundige geconstateerd dat de tussenmuren van hout zijn en daarmee niet voldoen aan de eisen van brandveiligheid. Een toetsing aan het Bouwbesluit, waarnaar door de deskundige wordt verwezen, ontbreekt. Daarmee hebben [gedaagden] het verweer van [eisers] dat de tussenwanden binnen een compartiment niet brandwerend hoeven te zijn, onvoldoende weerlegd. De stelling van [gedaagden]

zal daarom als onvoldoende onderbouwd worden gepasseerd. Dit betekent dat onvoldoende is gebleken dat de houten muren brandonveilig zijn en dat daarmee niet vast staat dat sprake is van een gebrek op dit punt.

Ventilatie en isolatie

- 4.18. Volgens [gedaagden] is het bedrijfspand niet voorzien van ventilatie, waardoor de ramen, die van enkel glas zijn, steeds beslagen raken en de lucht er niet in en uit kan. Ook is het pand niet goed geïsoleerd, waardoor het volgens [gedaagden] onmogelijk is om een aangename temperatuur te creëren tijdens de bedrijfsuitoefening. Het enkel glas brengt bovendien mee dat het bedrijfspand gevoelig is voor diefstal. [eisers] erkennen dat sprake is van enkel glas en dat het pand niet goed geïsoleerd is, maar betwisten dat dit een gebrek oplevert. Volgens [eisers] valt de staat van het bedrijfspand op dit punt onder de door partijen afgesproken cascostaat. De kantonrechter overweegt dat [gedaagden], gelet op het verweer van [eisers], nader had moeten onderbouwen dat de ventilatie en isolatie in en aan het gehuurde een gebrek vormt. Dat er geen aangename temperatuur gerealiseerd kan worden in het gehuurde hebben [gedaagden] in het geheel niet onderbouwd. Dit geldt eveneens voor de gestelde gevoeligheid voor diefstal in verband met het enkel glas. Alles bij elkaar genomen hebben [gedaagden] naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende onderbouwd gesteld dat de ventilatie en isolatie gebreken vormen.

Elektra

- 4.19. [gedaagden] stellen dat de elektriciteitsvoorziening in het gehuurde ondeugdelijk en onveilig is aangelegd door [eisers]. Ter onderbouwing van hun stelling hebben [gedaagden] verwezen naar de bevindingen van de deskundige in het deskundigenrapport, onder meer inhoudende: *'Afkeur complete elektronische installatie volgens de NEN3140 en de NEN1010. Ondeugdelijk elektra. Losse kabels. Aarding onjuist. Gesmeulde wandcontactdozen. Kapotte wandcontactdozen. Tape op kabels. Kroonstenen tussen kabels. Groepenkast staat open op meerdere punten. Gevaarlijke situatie!'* Daarnaast verwijzen [gedaagden] in dit verband naar de foto's op pagina 18 en 19 van het deskundigenrapport, waarop volgens [gedaagden] te zien is dat de hoofdaansluiting niet deugdelijk is aangelegd door [eisers].
- 4.20. [eisers] voeren aan dat niet zij, maar [gedaagden] zelf de elektriciteitsvoorziening ondeugdelijk hebben laten aanleggen. [eisers] verwijzen daartoe naar de e-mail van Car Clinics van 1 februari 2021 (productie 8 bij dagvaarding), waarin Car Clinics schrijft dat zij de *'elektra door een vakman heeft laten aanleggen'*. Ook voeren [eisers] aan dat zij niet eens toegang hebben tot het gehuurde, zodat zij niet in de gelegenheid kunnen zijn geweest om de elektriciteitsvoorziening te veranderen. In het verlengde daarvan wijzen [eisers] op artikel 9.2 van de huurovereenkomst, waarin is bepaald dat niet tot het gehuurde behoort zaken door huurder persoonlijk aangebracht. Gelet op deze gemotiveerde betwisting van [eisers] had het op de weg van [gedaagden] gelegen nader te stellen dat [eisers] de elektriciteitsvoorziening hebben aangelegd. Nu zij dit hebben nagelaten, hebben [gedaagden] naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende onderbouwd gesteld dat [eisers] de elektriciteitsvoorziening ondeugdelijk hebben aangelegd. Daarmee is niet komen vast te staan dat de elektriciteitsvoorziening in het gehuurde een gebrek vormt.

Garagedeur

- 4.21. Volgens [gedaagden] is de garagedeur technisch volledig afgeschreven en is de garagedeur daarom aan te merken als een gebrek. [gedaagden] verwijzen ter onderbouwing van hun stelling ook hier naar het deskundigenrapport. [eisers] betwisten dat de garagedeur ondeugdelijk is en voeren aan dat Car Clinics dagelijks meerdere auto's laat in- en uitrijden, zodat van een gebrek geen sprake is. [eisers] voeren verder aan dat zij op grond van artikel 5.7 van de huurovereenkomst niet gehouden zijn tot het 'vervangen van hang- en sluitwerk', waaronder de garagedeur.
- 4.22. De kantonrechter overweegt dat hang- en sluitwerk de verzamelnaam is voor alle producten en halffabricaten die gebruikt worden om deuren en (beweegbare) ramen af te hangen, te openen, vast te zetten, te sluiten en op slot te doen. Hieruit volgt dat een deur, zoals een garagedeur, niet onder

hang- en sluitwerk valt. Niet gesteld of gebleken is dat partijen in afwijking hiervan hebben bedoeld een garagedeur wel onder hang- en sluitwerk te laten vallen. Dat betekent dat [eisers] zich in dit geval niet met succes kunnen beroepen op artikel 5.7 van de huurovereenkomst.

- 4.23. [gedaagden] onderbouwen hun stelling dat de garagedeur ondeugdelijk is, met de bevindingen van de deskundige betreffende de garagedeur, inhoudende *'Einde technische levensduur. Gevaarlijke scherpe openingen buitenkant. Deuken. Rubbers los en stuk. Wordt opgehouden met houten balk'*, en de daarop ziende foto's in het deskundigenrapport. [eisers] betwisten gemotiveerd dat de garagedeur ondeugdelijk is. [eisers] voeren aan dat de garagedeur deugdelijk functioneert en Car Clinics dagelijks meerdere auto's laat in- en uitrijden. Gelet hierop had het op de weg van [gedaagden] gelegen om hun stelling nader te onderbouwen. Nu [gedaagden] dat niet hebben gedaan, hebben zij onvoldoende aan hun stelplicht ter zake gedaan en is onvoldoende komen vast te staan dat de garagedeur ondeugdelijk is en een gebrek oplevert.

Slotsom gebreken

- 4.24. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, is geen van de overgebleven gestelde gebreken komen vast te staan. Dat betekent dat Car Clinics ten aanzien van deze gebreken ten onrechte een beroep op opschorting van de huurbetalingen heeft gedaan en op grond daarvan de huurovereenkomst niet kan ontbinden en/of aanspraak kan maken op huurprijsvermindering. De vorderingen in reconventie, zoals hiervoor vermeld onder 3.5. onder 1., 2., 3. en 4., zullen daarom worden afgewezen.

- 4.25. Dit betekent dat Car Clinics, en daarmee ook haar vennoten [bestuurder 1] , [bestuurder 2] en [bestuurder 3] , (hoofdelijk) zijn gehouden de thans bestaande huurachterstand van 6.641,67 aan [eisers] te voldoen, zodat de daarop gerichte vordering in conventie tot dit bedrag zal worden toegewezen.

- 4.26. Tegen de wettelijke handelsrente over de gevorderde huurachterstand in conventie voeren [gedaagden] geen zelfstandig verweer. Deze zal daarom eveneens worden toegewezen.

Ontbinding, ontruiming en nevenvorderingen

- 4.27. Car Clinics is wettelijk (volgens artikel 7:213 BW) en contractueel (op grond van de huurovereenkomst) gehouden zich als een goed huurder jegens Ecu-Tronic te gedragen. Op grond van artikel 6:265 lid 1 BW geldt dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Dit betekent naar vaste rechtspraak dat slechts een *tekortkoming van voldoende gewicht* recht geeft op ontbinding. De vraag of daarvan sprake is, moet worden beantwoord aan de hand van alle omstandigheden van het geval.

- 4.28. Vaststaat dat Car Clinics een huurachterstand tot en met maart 2021 heeft laten ontstaan van 6.641,67 en daarna de huur eveneens (in ieder geval tot aan de zitting) onbetaald heeft gelaten (nog eens in ieder geval vijf maanden). De omvang van deze huurachterstand rechtvaardigt naar het oordeel van de kantonrechter zonder meer de ontbinding van de huurovereenkomst en - in het verlengde daarvan - de ontruiming van het gehuurde. Zoals hiervoor reeds vastgesteld hebben [gedaagden] onterecht een beroep op opschorting van de huurbetalingen gedaan. De vorderingen in conventie strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde zullen dan ook worden toegewezen.

- 4.29. [gedaagden] verzoeken om, gelet op hun belangen, in geval van toewijzing van de vordering de ontruimingstermijn te bepalen op twee maanden. [eisers] verzoeken om een termijn van drie dagen dan wel deze termijn zo kort mogelijk te houden. Nu enerzijds voldoende is gesteld om aan te nemen dat Car Clinics tijd nodig heeft een nieuw vestigingsadres te vinden en haar bedrijfsinventaris (waaronder autobruggen) te laten verhuizen, maar Car Clinics anderszins ook al enige tijd rekening heeft kunnen houden met de mogelijkheid dat zij het pand zou moeten verlaten en enige voorbereidingen heeft kunnen treffen, ziet de kantonrechter in de omstandigheden van het geval

aanleiding de ontruimingstermijn te bepalen op één maand na de uitspraak van dit vonnis.

4.30. De kantonrechter zal [gedaagden] in conventie tevens veroordelen tot betaling van de huur van 2.238,50 inclusief btw per maand vanaf maart 2021 tot aan de ontbinding, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente vanaf de respectievelijke vervaldatum van de desbetreffende huurtermijnen tot aan de dag der algehele voldoening. Verder zal de kantonrechter [gedaagden] veroordelen tot betaling van een bedrag gelijk aan huur vanaf de ontbinding tot aan de ontruiming ten titel van vergoeding van het genot van het gehuurde. De over die bedragen gevorderde wettelijke handelsrente komt niet voor toewijzing in aanmerking, nu deze bedragen thans nog niet opeisbaar zijn.

Overige vorderingen

4.31. Vervolgens komt de kantonrechter toe aan de vraag of Car Clinics recht heeft op de door haar in reconventie gevorderde vergoeding van een maandelijks bedrag van 3.777,00 exclusief btw vanaf 26 maart 2020 aan omzetsderving. [gedaagden] stellen dat Car Clinics vanaf die datum haar bedrijfsactiviteiten heeft moeten staken vanwege de gebreken in en aan het gehuurde. Hiervoor is geoordeeld dat de gestelde gebreken geen gebreken zijn die hebben gezorgd voor een verminderd huurgenot, zodat alleen al om die reden niet geconcludeerd kan worden dat [eisers] verantwoordelijk zijn voor het verlies van inkomsten van Car Clinics. Dat Car Clinics naar aanleiding van de bevindingen van de deskundige haar bedrijf heeft gestaakt komt daarom voor rekening en risico van [gedaagden]. De daartoe strekkende vordering in reconventie zal dan ook worden afgewezen.

4.32. [gedaagden] stellen verder dat zij recht hebben op een bedrag van 21.685,92 exclusief btw. Dit totaalbedrag bestaat allereerst uit een bedrag van 1.300,00 aan onderzoekskosten ter vaststelling van de gestelde gebreken. Nu de gestelde gebreken niet vast zijn komen te staan, kunnen de kosten van het rapport niet aangemerkt worden als een vergoeding voor redelijke kosten ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid in de zin van artikel 6:96 BW. Dit bedrag zal derhalve in reconventie worden afgewezen.

4.33. De tweede post betreft 140,15 aan kosten gemaakt voor het vervangen van TL-buizen. [gedaagden] stellen dat een aantal TL-buizen in het gehuurde is doorgebrand, omdat [firmant 1] de daarop aangesloten kabels, die verbonden waren met de meterkast, heeft doorgeknipt. Dat de TL-buizen zijn doorgebrand wordt niet betwist door [eisers]. Wel wordt betwist dat zij hiervoor verantwoordelijk zijn. Zij voeren in dit verband aan dat [firmant 1] een andere kabel, die leidt naar een andere ruimte en niet naar de TL-buizen, heeft losgekoppeld. De kantonrechter overweegt dat uit de inhoud van de door [gedaagden] overgelegde WhatsAppcorrespondentie (productie 11 en 13 bij conclusie van antwoord tevens eis in reconventie) niet blijkt dat de TL-buizen door handelen van [firmant 1] zijn doorgebrand. Uit de correspondentie volgt slechts dat Car Clinics Ecu-Tronic heeft bericht dat sprake is (geweest) van kortsluiting in het gehuurde. Nu [eisers] de stelling van [gedaagden] dat [eisers] aansprakelijk zijn voor de doorgebrande TL-buizen gemotiveerd heeft betwist, hadden [gedaagden] hun stelling ter zake nader moeten onderbouwen. Nu dat is nagelaten, wordt hun stelling als onvoldoende onderbouwd gepasseerd. Het gevolg is dat dit deel van deze reconventionele vordering eveneens zal worden afgewezen.

4.34. De derde post betreft 525,00 aan te veel betaalde servicekosten en de vierde post 3.085,83, in ieder geval 2.308,83, in ieder geval 312,33 aan teveel betaald voorschot gas-elektragebruik. Deze posten zijn niet onderbouwd door [gedaagden] en worden gemotiveerd betwist door [eisers]. Dit deel zal daarom als onvoldoende onderbouwd worden afgewezen.

4.35. De vijfde post betreft 500,00 voor het laten verrichten van werkzaamheden aan de groepenkast. [gedaagden] overleggen ter onderbouwing daarvan een factuur van De-Wan Techniek (productie 14 bij conclusie van antwoord). Deze post is gemotiveerd betwist door [eisers]. Volgens [eisers] hebben [gedaagden] zelf 'geknutseld' aan de groepenkast en komt het herstel daarvan voor eigen rekening. Ter onderbouwing daarvan hebben [eisers] een foto van de opnamestaat van de groepenkast en WhatsAppcorrespondentie van De-Wan Techniek overgelegd (productie 21 conclusie van antwoord in

reconventie), waaruit volgens hen volgt dat de groepenkast eerst keurig is opgeleverd, er daarna aan geknutseld is door [gedaagden] en vervolgens is hersteld door De-Wan Techniek. Gelet op deze gemotiveerde betwisting van [eisers] had het op de weg van [gedaagden] gelegen om hun stelling nader te onderbouwen. Nu zij dat niet hebben gedaan, is niet komen vast te staan dat de herstelwerkzaamheden aan de groepenkast voor rekening van [eisers] dienen te komen. Dit deel van de vordering zal dan ook worden afgewezen.

- 4.36. Nu het betalingsgedrag van Car Clinics de aanleiding van de door [eisers] gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst vormt, kan van verschuldigdheid door [eisers] van een bijdrage in de verhuiskosten in verband met de hiervoor toegewezen ontruiming geen sprake zijn. Voor zover die bijdrage wordt gevorderd, wordt de vordering afgewezen.
- 4.37. [gedaagden] stellen verder dat [eisers] door investeringen van [gedaagden] ongerechtvaardigd zijn verrijkt onder verwijzing naar kwitanties (productie 4 conclusie van antwoord tevens eis in reconventie). De ongerechtvaardigde verrijking is echter gemotiveerd betwist door [eisers] hebben zich daarbij op het standpunt gesteld dat het bedrijfspand juist minder waard is geworden door het gebruik daarvan door [gedaagden]. Nu uit de door [gedaagden] overgelegde kwitanties niet, althans niet zonder nadere toelichting, volgt dat [eisers] ongerechtvaardigd zijn verrijkt en [gedaagden] hun stellingen niet nader hebben onderbouwd, is de kantonrechter van oordeel dat [gedaagden] ter zake onvoldoende hebben gesteld. De vordering die hierop gebaseerd is, wordt dan ook afgewezen.
- 4.38. Ook is geen plaats voor terugbetaling van de waarborgsom, dan wel - voor zover [gedaagden] dat hebben bedoeld - verrekening van de waarborgsom met de huurachterstand. De waarborgsom strekt immers tot zekerheid dat het gehuurde netjes wordt opgeleverd. Zodra het gehuurde is ontruimd en deugdelijk is opgeleverd, zal Car Clinics aanspraak kunnen maken op terugbetaling van de waarborgsom.
- 4.39. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen zal de door [gedaagden] gevorderde schadevergoeding ter hoogte van 21.685,92 exclusief btw in reconventie in zijn geheel worden afgewezen.

Contractuele boetes

- 4.40. [eisers] vorderen betaling van de op grond van artikel 6.3 van de huurovereenkomst verschuldigde boetes van 250,00 per dag, te berekenen vanaf 8 december 2020 tot de dag [gedaagden] aan hun betalingsverplichtingen hebben voldaan. Aangezien [gedaagden] geen beroep op opschorting of op verrekening toekomt, moet worden geconcludeerd dat [gedaagden] de huur vanaf voornoemde datum niet tijdig hebben betaald. In beginsel is [gedaagden] daarom de contractuele boetes verschuldigd.
- 4.41. [gedaagden] verweren zich tegen de verschuldigdheid van de contractuele boetes en voeren aan dat [eisers] geen schade hebben geleden en de boete daardoor buitensporig is. Zij doen daarom een beroep op de matigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 6:94 lid 1 BW.
- 4.42. De matigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 6:94 lid BW - waar [gedaagden] een beroep op doen - dient volgens vaste jurisprudentie terughoudend te worden gehanteerd: matiging is alleen toegestaan indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist.² Die maatstaf brengt mee dat matiging alleen aan de orde is als toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal niet alleen moeten worden gelet op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.
- 4.43. De kantonrechter neemt bij de beoordeling in aanmerking dat het bedrag van de boete van 250,00 neerkomt op een bedrag van 3.000,00 per jaar voor iedere te laat betaalde huurtermijn, terwijl de wettelijke handelsrente voor iedere niet betaalde huurtermijn, uitgaande van een huurprijs van

2.268,75 inclusief btw, 181,00 per jaar zou bedragen. De boete is dus een factor 17 hoger dan de schadevergoeding op grond van de wet. Verder acht de kantonrechter van belang dat het boetebeding geen beperking in tijd bevat. Indien na enige tijd duidelijk is dat de huurder niet kan of wil betalen, vormt het boetebeding geen prikkel meer tot nakoming. De wettelijke handelsrente over het bedrag van de huurachterstand wordt, zoals hiervoor overwogen, bovendien ook toegewezen. Gelet op het voorgaande leidt toepassing van het boetebeding naar het oordeel van de kantonrechter in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat. Mede gelet op de omstandigheid dat de gevorderde wettelijke handelsrente, zoals hiervoor al overwogen, zal worden toegewezen, ziet de kantonrechter aanleiding de boetes te matigen tot nihil. Dat betekent dat de vordering in conventie strekkende tot betaling van de verschuldigde contractuele boetes zal worden afgewezen.

Buitengerechtelijke incassokosten

- 4.44. [eisers] maken aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. [eisers] hebben voldoende gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht. De gevorderde buitengerechtelijke kosten zullen worden toegewezen tot ten hoogste het bedrag van de wettelijke staffel zoals vermeld in artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, zijnde een bedrag van 807,08. Dit bedrag zal in conventie worden toegewezen.

Proces- en nakosten

- 4.45. [gedaagden] zullen, als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij, zowel in conventie als in reconventie in de proceskosten worden veroordeeld.

- 4.46. De proceskosten aan de zijde van [eisers] worden in conventie vastgesteld op:

- exploitkosten 90,62
 - griffierecht 507,00
 - salaris gemachtigde 622,00 (2 punten x tarief 311,00)
- totaal 1.219,62

- 4.47. De proceskosten aan de zijde van [eisers] worden in reconventie vastgesteld op:

- salaris gemachtigde 311,00 (2 punten x tarief 311,00 x 0.5)
- totaal 311,00

- 4.48. De door [eisers] gevorderde nakosten in conventie zijn toewijsbaar tot het in kantonzaken gehanteerde forfaitaire maximumtarief van 124,00.

5 De beslissing

De kantonrechter:

in conventie

- 5.1. ontbindt de tussen partijen gesloten overeenkomst ex artikel 7:231 BW;
- 5.2. veroordeelt [gedaagden] het gehuurde te verlaten, te ontruimen, ontruimd te houden en in oorspronkelijke en goede staat aan Ecu-Tronic op te leveren, onder afgifte van de sleutels aan Ecu-Tronic, binnen een termijn van één maand na dagtekening van dit vonnis;
- 5.3. veroordeelt [gedaagden] ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 8.641,67 inclusief btw ter zake van de betalingsachterstand tot de maand maart van het jaar 2021, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente te berekenen vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening;
- 5.4. veroordeelt [gedaagden] , ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 2.238,50 inclusief btw per maand of gedeelte daarvan met ingang van de maand maart 2021 tot de datum waarop het gehuurde is ontruimd en te voldoen uiterlijk op de laatste dag van de desbetreffende maand met ingang van de maand maart 2021, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente over de verschuldigde maandelijkse bedragen, te berekenen vanaf de laatste dag van de maand waarop de respectievelijke maandelijkse bedragen betrekking hebben tot aan de dag der algehele voldoening;
- 5.5. veroordeelt [gedaagden] ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, tot betaling aan [eisers] van een bedrag van 807,08 aan buitengerechtelijke kosten;
- 5.6. veroordeelt [gedaagden] ieder hoofdelijk en met dien verstande dat wanneer de één betaalt ook de anderen zijn gekweten, tot betaling aan [eisers] van de kosten van dit geding tot op heden vastgesteld op 1.219,62 en de nakosten van 124,00, binnen veertien dagen na dit vonnis, te vermeerderen met de wettelijke rente indien volledige betaling van de proceskosten en nakosten niet binnen die termijn plaatsvindt;
- 5.7. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.8. wijst af het meer of anders gevorderde;

in reconventie

- 5.9. wijst de vorderingen af;
- 5.10. veroordeelt [gedaagden] in de kosten van deze procedure, tot op heden aan de zijde van [eisers] vastgesteld op 311,00;

5.11. verklaart dit vonnis voor wat betreft de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad;

5.12. wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr. M. Haisma, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 29 maart 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

c 40624

¹ HR 13 maart 1981, LJN: AG4158 (*Haviltex*).

² HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638.
