

zijn van een tekortkoming, dan is deze niet ernstig genoeg om de ontbinding met alle gevolgen van dien te rechtvaardigen.

3.22 Indien en voor zover de vorderingen van Nettorama mochten worden toegewezen, verzoekt Bakkerij Holland op voet van artikel 7:297 BW een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten toe te wijzen. Bakkerij Holland is van oordeel dat Nettorama in dat geval een dergelijke vergoeding aan haar is verschuldigd.

4 De beoordeling

4.1 Naar het oordeel van de kantonrechter is van de zijde van Nettorama geen sprake van dringend eigen gebruik. Ook de subsidiaire opzeggingsgrond waarop Nettorama haar vordering baseert, namelijk een belangenafweging op voet van artikel 7:296 lid 3 BW, dient te worden verworpen.

4.2 Alhoewel algemene bedrijfseconomische motieven op zich voldoende reden zouden kunnen vormen om een dringend eigen gebruik aannemelijk te achten, dan wel om een belangenafweging in het voordeel van Nettorama te doen uitvallen, moet de kantonrechter vaststellen dat Nettorama deze onvoldoende aannemelijk heeft weten te maken. Sterker nog, Nettorama heeft haar stellingen – zij dient naar eigen zeggen ingrijpende wijzigingen in het supermarktwezen het hoofd te bieden – op geen enkele wijze onderbouwd.

4.3 Weliswaar noemt Nettorama enkele algemene elementen zoals “kostenbesparing”, “eenheid in alle vestigingen”, “dringende noodzaak tot reorganisatie van de vestiging in kwestie” en “slechts op landelijk niveau inkoopafspraken maken”, maar het blijft bij deze lossen kreten (die in een handboek voor retailmanagement zeker niet zouden misstaan), zonder enige nadere noemenswaardige toelichting of documentatie.

4.4 Dat klemmt temeer, nu Bakkerij Holland onweersproken heeft gesteld dat hij zijn assortiment aanpast op het assortiment dat op landelijk niveau door Nettorama wordt vastgesteld en ook altijd meedoet aan landelijke aanbiedingen van Nettorama. Van enige noodzaak om Bakkerij te vervangen door ‘Molengoud’, het eigen broodmerk van Nettorama, is dan ook anderszins niet gebleken. Nu Nettorama haar belangen niet, althans onvoldoende heeft onderbouwd, dient deze belangenafweging in haar nadeel uit te vallen.

4.5 De meer subsidiaire grondslag van de vordering, inhoudende dat sprake zou zijn van een slechte bedrijfsvoering van de zijde van Bakkerij Holland, faalt eveneens. Ter comparitie heeft Nettorama laten weten dat het goed denkbaar is dat de clause over (de uitzondering van openstelling op) de zondag op verzoek van Bakkerij Holland is opgenomen in de huurovereenkomst, en dat deze clause in geen enkel ander contract van Nettorama voorkomt.

4.6 Naar het oordeel van de kantonrechter dient hetgeen partijen schriftelijk zijn overeengekomen, in het licht van de betekenis die partijen daaraan toekennen, aldus te worden uitgelegd, dat Bakkerij Holland heeft bedongen dat zij op de zondag haar standruimte niet hoeft open te stel-

len. De tijden mogen dan veranderd zijn, het contract is dat niet. Om die reden kan Nettorama aan Bakkerij Holland niet tegenwerpen dat sprake is van slechte bedrijfsvoering wanneer zij de standruimte niet opent op de zondag.

4.7 Daarbij komt dat Nettorama ook hier haar stelling dat zij de concurrentieslag met andere supermarkten (waar op zondag wel verse broodartikelen worden verkocht) niet zal winnen, of dat de (verse) broodafdeling op zondag een publiekstrekker is, op geen enkele wijze heeft onderbouwd of aannemelijk heeft gemaakt. Bovendien heeft Bakkerij Holland onweersproken gesteld dat hij goed draait en dat Nettorama, omdat de huur is gerelateerd aan zijn omzet, de afgelopen jaren juist meer huurinkomsten van Bakkerij Holland heeft ontvangen.

4.8 De ter comparitie nog ingenomen stellingen van Nettorama, te weten dat Bakkerij Holland niet goed zou hebben gescoord in een vergelijkend warenonderzoek in de vorm van een zogenaamde ‘vers-battle’ en dat de hygiëne van Bakkerij Holland niet op orde zou zijn, kunnen niet tot een ander oordeel leiden. Zo bleek ter comparitie dat de uitkomsten van de vers-battle nog niet bekend waren aan Bakkerij Holland, zodat deze bezwaarlijk aan hem kunnen worden tegengeworpen, nog daargelaten of dit de conclusie zou kunnen dragen dat sprake is van slechte bedrijfsvoering. De foto’s van kruimels en dozen die op de vloer staan van de koelcel (in plaats van op een palet) rechtvaardigen weliswaar een goed gesprek met Bakkerij Holland over hygiëne, maar lijken een momentopname te zijn. Hieruit kan evenmin de conclusie worden getrokken dat sprake is van slechte bedrijfsvoering.

4.9 Het vorengaande leidt ertoe dat de vorderingen van Nettorama zullen worden afgewezen. Nettorama zal, als meest in het ongelijk gestelde partij, in de kosten van de procedure worden veroordeeld. De kosten van Bakkerij Holland zullen tot op heden worden begroot op een bedrag van € 400 (2 punten x tarief € 200) aan salaris gemachtigde.

5 De beslissing

De kantonrechter:

- I Wijst de vorderingen van Nettorama af;
- II veroordeelt Nettorama in de kosten van de procedure aan de zijde van Bakkerij Holland, welke kosten tot op heden worden begroot op een bedrag van € 400 aan salaris gemachtigde;
- III Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

WR 2016/120

Rechtbank Rotterdam 25 maart 2016, nr. 4198053 CV EXPL 15-24448

(Mr. S.H. Poiesz)

(art. 7:231 lid 2 en art. 6:248 lid 2 BW)

ECLI:NL:RBROT:2016:2339

290-bedrijfsruimte – tekortkoming: illegaal kansspel in café; sluiting café door burgemeester; buitengerechtelijke ontbinding niet gerechtvaardigd; redelijkheid en billijkheid

Het café wordt onderverhuurd door huurster. Vanwege illegale gokactiviteiten sluit de burgemeester het café voor een maand. Verhuurster ontbindt de huurovereenkomst buitengerechtelijk vanwege de burgemeesterssluiting. Huurster heeft de onderverhuurovereenkomst niet beëindigd en het gehuurde is niet ontruimd. Beoordeeld wordt of de buitengerechtelijke ontbinding gerechtvaardigd is en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid aanvaardbaar is. Getoetst wordt of de gevolgen van de ontbinding en ontruiming evenredig zijn aan het doel ervan, waarbij rekening moet worden gehouden met het belang van huurder om te blijven huren en in het café haar speelautomaten te exploiteren.

In de wetsgeschiedenis van art. 7:231 lid 2 BW is met name stilgestaan bij de ratio van de ontbindingsbevoegdheid na sluiting van overlast gevende drugs panden. Geconcludeerd wordt dat de situatie zoals door de wetgever voorzien zich hier niet voordoet. Na een kortdurende sluiting als gevolg van een bestuurlijke maatregel wegens illegaal gokken is het café weer opengestaan en genereert het weer inkomsten. Gesteld noch gebleken is dat de huur gedurende deze periode of daarna niet zou zijn voldaan. Verhuurster heeft huurster niet op de hoogte gesteld dat enkele maanden voor de burgemeesterssluiting een bestuurlijke waarschuwing wegens illegale gokactiviteiten aan haar onderhuurder was opgelegd. Daardoor kon huurster geen maatregelen nemen tegen haar onderhuurder. Pas door de ontvangst van de ontbindingsverklaring is zij op de hoogte gebracht van de problematiek. Zij huurt al meer dan 20 jaar van verhuurster. De huur is altijd op tijd betaald en er hebben zich nooit eerder problemen voorgedaan. Na de burgemeesterssluiting is het café volgens de huurder opgeknapt en weer opengestaan en het loopt goed. De kantonrechter doet niets af aan de onwenselijkheid van illegaal gokken en het mogelijke effect hiervan op de openbare orde, maar oordeelt dat verhuurster erg snel naar het meest vergaande middel heeft gegrepen van een ontbinding van de huurovereenkomst. Als huurder eerder bij de zaak betrokken was geweest had de herhaalde overtreding door haar onderhuurder wellicht voorkomen kunnen worden en daarmee de ontbinding van de huurovereenkomst. Mede in aanmerking genomen dat nog niet zeker is of de burgemeesterssluiting in rechte stand zal houden, oordeelt de kantonrechter dat de ontbinding van de huurovereenkomst gelet op de bijzondere aard en relatief geringe betekenis van hetgeen daaraan ten grondslag is gelegd niet gerechtvaardigd is, althans een beroep op artikel 7:231 lid 2 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Een nieuwe overtreding door de onderhuurder als hier aan de orde zou, indien deze wordt voorgelegd, tot een andere uitkomst kunnen leiden. Ook wordt de huurovereenkomst niet ontbonden door de rechter. De illegale gokactiviteiten in het café hadden geen structureel karakter. De enkele omstandigheid dat strafbare feiten in of vanuit een gehuurde bedrijfsruimte (of woning) zijn gepleegd – uitzonderingen (zoals brandstichting) daargelaten – leiden

in het algemeen nog niet tot het oordeel dat de huurder tekort is geschoten in de nakoming van een verbintenis uit de huurovereenkomst. De door verhuurster genoemde (strafbare) feiten hebben geen bijkomstige gevolgen gehad die afbreuk hebben gedaan aan de leefbaarheid in de buurt. Ook staat niet vast dat het café niet is gebruikt als horeca-inrichting. Huurder is niet tekortgeschoten in de nakoming van een verbintenis uit de huurovereenkomst.

Eiseres:

Stichting Vestia, gevestigd te Rotterdam

Gemachtigde:

mr. G.H.A. Vlierhuis

tegen

Gedaagde:

De Roock Automatenbedrijf B.V., gevestigd te Rotterdam

Gemachtigden:

mr. M.P.Ph.M. Weerts en mr. H. Ouazzani Chahdi

Rechtbank Rotterdam (Kantonrechter Rotterdam) 25 maart 2016

(...)

2 De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, alsmede op grond van de in zoverre niet weersproken inhoud van de producties, staat tussen partijen het volgende vast. De bedrijfsruimte heeft de bestemming horeca-café.

2.1 De Roock houdt zich bezig met de exploitatie van speelautomaten.

2.2 Sinds 1 maart 1994 huurt De Roock van (de rechtsvoorganger van) Vestia de bedrijfsruimte aan de Putselaan 165A te Rotterdam, met als bestemming: horeca-café (hierna: het gehuurde).

2.3 Sinds 21 december 2010 verhuurt De Roock het gehuurde onder aan een zekere Arpagünü, die daar in ieder geval vanaf 26 januari 2011 Café Camlik (hierna: het café) exploiteert.

2.4 Op 31 mei 2014 heeft de politie tijdens een preventief fouilleeractie inschrijfformulieren en aantekeningen aangetroffen waardoor het vermoeden is ontstaan dat in het café gelegenheid werd geboden tot deelname aan illegale kansspelen.

2.5 Op 17 juni 2014 heeft de politie samen met de Kansspelautoriteit het café gecontroleerd. Daarbij zijn bij diverse klanten goktickets aangetroffen. Tevens zijn een laptop en een verstopte bonprinter aangetroffen. Onderzoek heeft uitgewezen dat met de laptop goksites waren bezocht en dat de laptop verbonden was met de bonprinter. De Kansspelautoriteit heeft geconcludeerd dat het café gelegenheid bood tot deelname aan kansspelen waarvoor het café geen vergunning had.

2.6 Het café heeft bij besluit van 18 juni 2014 een bestuurlijke waarschuwing gekregen.

2.7 Op 20 november 2014 heeft de politie bij een controle in het café twee laptops aangetroffen, waarop de webpagina van een goksite stond weergegeven. Via één van de laptops bleek te zijn ingelogd op de goksite 'Pegasbet'. De klant die achter die laptop zat, was in het bezit van een gokticket en van een papiertje met de namen van vijf voetbalclubs, die zichtbaar waren op de goksite waarop was ingelogd. Bij drie andere aanwezigen, waaronder een van de beheerders van het café werden ook goktickets aangetroffen.

2.8 Naar aanleiding van de bevindingen van de politie en de Kansspelautoriteit heeft de burgemeester van de gemeente Rotterdam (hierna: de burgemeester) het voornemen geuit om het café een bestuurlijke maatregel op te leggen. In verband daarmee heeft op 29 januari 2015 een zienswijzengesprek plaatsgevonden met Arpagün.

2.9 Bij besluit van 12 maart 2015 heeft de burgemeester het café gesloten voor de duur van één maand na de uitreiking van het besluit (op diezelfde datum). Het hiertegen ingediende bezwaar is op 6 augustus 2015 ongegrond verklaard. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep ingesteld bij de bestuursrechter van deze rechtbank.

2.10 Bij brief van 19 maart 2015 heeft Vestia aan De Roock medegedeeld dat zij de tussen partijen bestaande huurovereenkomst op de voet van artikel 7:231 lid 2 gelezen in samenhang met artikel 6:267 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) buitengerechtelijk ontbindt per 18 maart 2015, vanwege de sluiting van het gehuurde door de burgemeester. Daarbij is De Roock medegedeeld dat het gehuurde leeg en ontruimd aan Vestia moet worden opgeleverd en dat De Roock voor beëindiging van de onderhuurovereenkomst dient zorg te dragen. Met het oog daarop is aan De Roock een voorbeeldbrief verstrekt en medegedeeld dat die brief per aangetekende post dient te worden verzonden en vóór 12 april 2015 dient te zijn ontvangen door de onderhuurder.

2.11 De Roock heeft bij brief van 20 maart 2015 aan Vestia medegedeeld dat zij zich niet kan verenigen met de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.

2.12 De Roock heeft de onderhuurovereenkomst niet beëindigd en het gehuurde is niet ontruimd.

3 De stellingen van partijen

3.1 Vestia vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad: *primair*:

1. voor recht te verklaren dat de huurovereenkomst tussen haar en De Roock ten aanzien van het pand aan de Putselaan 165 A te Rotterdam per 19 maart 2015 buitengerechtelijk is ontbonden;
2. De Roock te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van het vonnis, althans op een door de kantonrechter te bepalen datum, het gehuurde te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin en/of daarop bevindende personen en/of zaken, inclusief de onderhuurder, voor zover deze zaken niet het eigendom van Vestia zijn, en onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Vestia te stellen;

3. De Roock te veroordelen tot het betalen van € 714,21 per maand, vanaf 1 juni 2015 tot en met de maand waarin het gehuurde ontruimd en schoon aan Vestia wordt opgeleverd;
4. De Roock te veroordelen in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het salaris en de verschotten van de gemachtigde van Vestia;

Subsidiar:

1. de huurovereenkomst tussen Vestia en De Roock ten aanzien van het pand aan de Putselaan 165 A te Rotterdam met ingang van 19 maart 2015, dan wel op een andere door de kantonrechter te bepalen datum, te ontbinden;
2. De Roock te veroordelen om uiterlijk binnen drie dagen na betekening van het vonnis, althans op een door de kantonrechter te bepalen datum, het gehuurde te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin en/of daarop bevindende personen en/of zaken, waaronder de onderhuurder, voor zover deze zaken niet het eigendom van Vestia zijn, en onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Vestia te stellen;
3. De Roock te veroordelen tot het betalen van € 714,21 per maand, vanaf 1 juni 2015 tot en met de maand waarin het gehuurde aan Vestia opgeleverd wordt conform de huurovereenkomst;
4. De Roock te veroordelen in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het salaris en de verschotten van de gemachtigde van Vestia.

3.2 Aan haar vordering legt Vestia – zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang – ten grondslag dat zij de huurovereenkomst bij brief van 19 maart 2015 op de voet van artikel 7:231 lid 2 gelezen in samenhang met artikel 6:267 BW buitengerechtelijk heeft kunnen ontbinden, nu het café bij besluit van de burgemeester van 12 maart 2015 gesloten is voor de duur van één maand, vanwege illegale gokactiviteiten. Daardoor gebruikt De Roock het pand thans zonder recht of titel. De Roock dient het pand te ontruimen (inclusief de onderhuurder) en leeg op te leveren. Voor het gebruik van het pand na het einde van de huurovereenkomst vordert Vestia een vergoeding gelijk aan de hoogte van de huur die € 714,12 per maand bedroeg. Tot en met mei 2015 heeft Vestia betalingen ontvangen.

3.3 Voor zover geoordeeld wordt dat de huurovereenkomst niet reeds is beëindigd, wordt ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd.

3.4 De Roock betwist de vordering en voert daartoe – zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang – dat ontbinding van de huurovereenkomst op de voet van artikel 7:231 lid 2 BW alleen mogelijk is als door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van de Gemeentewet is gesloten. Daaraan is niet voldaan.

3.5 Van verstoring van de openbare orde is geen sprake geweest, want in het besluit van de burgemeester van 12 maart 2015 wordt slechts vermeld dat door illegale gokactiviteiten de openbare orde en het woon- en leefklimaat "onder druk" komt te staan. Bovendien berust die vermelding op een aanname, want het staat niet vast dat door de gokac-

tiviteiten criminaliteit is aangetrokken en dat daardoor de openbare orde onder druk is komen te staan. De onderhuurder betwist dat er sprake is geweest van illegale gokactiviteiten. Reeds gelet hierop is Vestia niet bevoegd geweest om tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. Bovendien moet een belangenafweging plaatsvinden.

3.6 Ten aanzien van het tweede vereiste – sluiting op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 Gemeentewet – wordt aangevoerd dat rechtsmiddelen zijn aangewend tegen het onder 2.9 vermelde (gehandhaafde) besluit tot sluiting van het café. Dat besluit staat dus niet onherroepelijk vast. Zolang dat het geval is, kan niet over de (on)gerechtvaardigheid van de buitengerechtelijke ontbinding worden geoordeeld.

3.7 Ten slotte wordt aangevoerd dat de mogelijkheid die artikel 7:231 BW biedt, in de wet is opgenomen om de verhuurder de gelegenheid te geven om een (drugs)pand dat geen huurinkomsten meer genereert, sneller opnieuw te verhuren. Die situatie doet zich echter niet voor, want er is geen betalingsachterstand. Ook tijdens de sluiting van het café voor één maand is de huur betaald.

3.8 De stellingen van partijen worden voor zover nodig in het kader van de beoordeling van de vorderingen nader besproken.

4 De beoordeling

ten aanzien van het primair gevorderde

4.1 Vestia heeft een verklaring voor recht gevorderd dat de huurovereenkomst tussen haar en De Roock op 19 maart 2015 buitengerechtelijk is ontbonden. Vestia vordert daarbij tevens de veroordeling van De Roock het gehuurde te ontruimen. Beoordeeld moet worden of het gebruik maken door Vestia van de bevoegdheid buitengerechtelijk te ontbinden gerechtvaardigd en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid aanvaardbaar is, waarbij getoetst moet worden of de gevolgen van de ontbinding en ontruiming evenredig zijn aan het doel ervan en waarbij rekening moet worden gehouden met het belang van De Roock om te blijven huren en in het café haar speelautomaten te exploiteren.

4.2 Vooropgesteld wordt dat artikel 7:231 lid 2 BW een uitzondering maakt op de hoofdregel dat voor ontbinding van de huurovereenkomst rechterlijke tussenkomst vereist is. Artikel 7:231 lid 2 BW is ingevoerd met ingang van 1 augustus 2003. Daarmee werd de aanvankelijk voorziene tekst van artikel 231 van Boek 7 aangepast aan artikel IV van de Wet Victor. In de wetsgeschiedenis is met name stilgestaan bij de ratio van de ontbindingsbevoegdheid na sluiting van overlast gevende drugs panden, hetgeen begrijpelijk is vanuit de optiek dat de uitzondering van artikel 7:231 lid 2 vooral met die bedoeling in de wet is opgenomen. De Nota naar aanleiding van het verslag in verband met de vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (*Kamerstukken II*, 26089 nr. 6, p. 37) vermeldt het volgende:

Het gaat hier om het geval dat ter zake van het gehuurde in het kader van de bestrijding van overlast door drugsgebruikers een besluit als bedoeld in artikel 174a Gemeentewet is opgenomen, dat erop neerkomt dat het pand wordt gesloten en derhalve naleving van de huurovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt. In beginsel zal dit betekenen dat de huurder geen huur meer verschuldigd is of, als de sluiting het gevolg is van zijn eigen gedrag, vermoedelijk geen of nauwelijks verhaal zal bieden. Voorduren van de huurovereenkomst zal in dit geval weinig zin hebben en in elk geval voor de verhuurder zeer nadelig uitpakken. Een betere oplossing is dat hij zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder vindt en op grondslag van deze nieuwe huurovereenkomst opheffing van het gemeentebesluit kan vragen. Indien hij daartoe eerst een ontbindingsverklaring zou moeten instellen, zou de huurovereenkomst gedurende het geding voortduren, zodat de ontstane impasse langere tijd zou blijven bestaan. Dat is onwenselijk geoordeeld, ook omdat het beter is dat in gevallen als hier bedoeld de verhuurder aan de sanering meewerkt, hetgeen hij kan doen door de bestaande huurovereenkomst zo spoedig mogelijk te beëindigen.

4.3 Geconcludeerd wordt dat de situatie zoals door de wetgever voorzien zich hier niet voordoet. Na een kortdurende sluiting als gevolg van een bestuurlijke maatregel wegens illegaal gokken is het café weer open gegaan en genereert het weer inkomsten. Gesteld noch gebleken is dat de huur gedurende deze periode of daarna niet zou zijn voldaan. Vestia heeft aangevoerd dat zij wil instaan voor de leefbaarheid in de wijk en meent dat deze door de uitbater van het café is geschaad. De uitbater wist dat illegaal gokken niet is toegestaan, hij is meerdere malen gewaarschuwd en heeft desondanks de afweging gemaakt het gokken in zijn café te faciliteren. Op zichzelf is juist dat de handelingen van de onderhuurder worden toegerekend aan de huurder maar dit betekent niet dat de beide rollen met elkaar kunnen worden vereenzelvigd, zoals Vestia lijkt te doen. De Roock heeft tijdens de comparitie van partijen onweersproken aangevoerd dat zij er door Vestia niet van op de hoogte is gesteld dat enkele maanden voor de burgemeesterssluiting een bestuurlijke waarschuwing wegens illegale gokactiviteiten aan haar onderhuurder was opgelegd. Zij is dus door Vestia niet in staat gesteld maatregelen te nemen tegen haar onderhuurder en is eerst door de ontvangst van de ontbindingsverklaring van 19 maart 2015 op de hoogte gebracht van de problematiek. Zij huurt al meer dan 20 jaar van Vestia. De huur is altijd op tijd betaald en er hebben zich nooit eerder problemen voorgedaan. Na de burgemeesterssluiting is het café volgens de Roock opgeknapt en weer opengegaan en het loopt goed. Op de comparitie van partijen is de mogelijkheid besproken dat De Roock op zoek gaat naar een andere onderhuurder maar Vestia wilde hier niet aan meewerken. Hoewel de kantonrechter niets wil afdoen aan de onwenselijkheid van illegaal gokken en het mogelijke effect hiervan op de openbare orde, komt het haar voor dat Vestia wel erg snel naar het meest vergaande middel heeft

gegrepen van een ontbinding van de huurovereenkomst. Als De Roock eerder bij de zaak betrokken was geweest had de herhaalde overtreding door haar onderhuurder wellicht voorkomen kunnen worden en daarmee de ontbinding van de huurovereenkomst.

4.4 Alles afwegende, mede in aanmerking genomen dat nog niet zeker is of de burgemeesterssluiting in rechte stand zal houden, is de kantonrechter van oordeel dat de ontbinding van de huurovereenkomst gelet op de bijzondere aard en relatief geringe betekenis van hetgeen daaraan ten grondslag is gelegd niet gerechtvaardigd is, althans een beroep op artikel 7:231 lid 2 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De verklaring heeft dan ook geen effect gesorteerd en de primaire vordering zal worden afgewezen. Ten overvloede overweegt de kantonrechter dat De Roock zich de situatie, nu zij is gewaarschuwd, wel dient aan te trekken en maatregelen zal moeten nemen om herhaling te voorkomen. Een nieuwe overtreding door de onderhuurder als hier aan de orde zou, indien deze wordt voorgelegd, tot een andere uitkomst kunnen leiden.

ten aanzien van het subsidiair gevorderde

4.5 Gevorderd wordt de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden. De kantonrechter begrijpt het daartoe gestelde aldus dat het gehuurde niet is gebruikt als horeca-inrichting, waarvoor het bestemd is, doordat illegale gokactiviteiten hebben plaatsgevonden in het café, en dat De Roock zich daardoor niet als goed huurder heeft gedragen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde.

4.6 Zoals hierboven is vastgesteld hebben zich illegale gokactiviteiten voorgedaan in het café. Dat deze activiteiten een structureel karakter hebben gehad is gesteld noch gebleken. Daarnaast heeft Vestia gewezen op een negental politieregistraties van 29 januari 2011 tot en met 30 oktober 2013, te weten een eerdere waarschuwing voor illegaal gokken, de aanwezigheid van twee speelautomaten zonder vergunning, het opleggen van een boete in verband met roken in het café, drie meldingen van geluidsoverlast, twee meldingen van drugshandel, mogelijke prostitutie en een bezoek aan het café in verband met een vermissing van een vrouw.

4.7 Over de ernst van de feiten die hebben geleid tot de registraties is niets vermeld, ze zijn deels weersproken en lijken qua ernst en verwijtbaarheid richting het café mee te vallen. In ieder geval dateren de registraties van enige tijd geleden en hebben ze niet tot (aandringen van Vestia op) ontbinding van de huurovereenkomst (met de onderhuurder) geleid. Daarom wordt in het kader van de beoordeling of thans een ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is weinig gewicht toegekend aan de registraties, ook omdat niet inzichtelijk is gemaakt in hoeverre het café zich in negatieve zin onderscheidt van andere buurtcafés in een wijk zoals de Afrikaanderwijk wat het aantal registraties en de ernst van de geregistreerde feiten betreft.

4.8 Bovendien geldt dat de enkele omstandigheid dat strafbare feiten in of vanuit een gehuurde bedrijfsruimte (of woning) zijn gepleegd – uitzonderingen (zoals brandstichting)

daargelaten – in het algemeen nog niet tot het oordeel kan leiden dat de huurder tekort is geschoten in de nakoming van een verbintenis uit de huurovereenkomst. Voor het oordeel dat de huurder zich door dergelijk gedrag ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak niet als een goed huurder heeft gedragen, is nadere onderbouwing nodig. Welnu, die ontbreekt.

4.9 Vestia wil als gezegd instaan voor de leefbaarheid in de buurt. Ook de (onder)huurder heeft een zorgplicht voor de omgeving van het gehuurde. Gesteld noch gebleken is echter dat de door Vestia genoemde (strafbare) feiten bijkomstige gevolgen hebben gehad die afbreuk hebben gedaan aan de leefbaarheid in de buurt.

4.10 Voorts staat niet vast dat het café niet is gebruikt als horeca-inrichting, want dat is betwist en verder niet onderbouwd.

4.11 Kortom, het gestelde biedt onvoldoende grond voor het oordeel dat De Roock tekort is geschoten in de nakoming van een verbintenis uit de huurovereenkomst.

4.12 Om voormelde redenen wordt de subsidiair gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst afgewezen. De nevenvorderingen treffen hetzelfde lot.

4.13 Vestia wordt als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten veroordeeld, aan de zijde van De Roock vastgesteld op € 500 aan salaris voor de gemachtigde.

5 De beslissing

De kantonrechter:

wijst het gevorderde af;

veroordeelt Vestia in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van De Roock vastgesteld op € 500 aan salaris voor de gemachtigde;

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

WR 2016/121

Rechtbank Overijssel 23 februari 2016, nr. 3970630 \ CV EXPL 15-1912

(Mr. W.F. Boele)

(art. 7:224 en 6:75 BW)

ECLI:NL:ROVE:2016:787

Roerende zaken – schadevergoeding: schade aan gehuurde licht- en geluidsapparatuur; noodweer; geen overmacht huurster; verkeersopvatting; onvoldoende voorzorgs- en veiligheidsmaatregelen

Meerdere onderdelen van de geluids- en lichtapparatuur die gehuurd zijn voor een popfestival zijn door de huurster/festivalorganisatie niet onbeschadigd aan verhuurster teruggegeven. De schade aan de apparatuur is ontstaan doordat tijdens noodweer de festivaltent is ingestort. Gesteld noch gebleken is dat de huurovereenkomst ten behoeve van het festival schrijf-