

de afkoopsom heeft toegezegd. Vordering (7) in conventie wordt toegewezen en vordering (1) in reconventie wordt afgewezen.

4.8 [Gedaagde in conventie, eiser in reconventie] is hiermee zowel in conventie als in reconventie de in het ongelijk gestelde partij, die wordt veroordeeld tot betaling van de proceskosten van de andere partij. De proceskosten aan de zijde van Weller worden tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 217,57 voor de exploitatie, € 260 voor het griffierecht en € 1.200 voor het salaris van de gemachtigde (in totaal € 1.677,57) in conventie, € 600 voor het salaris van de gemachtigde in reconventie, de (door Weller niet als bedrag genoemde en daarom hierna niet als zodanig toe te wijzen) kosten gepaard gaande met de beslaglegging, en de eventuele nakosten zoals hierna onder 5.12 te formuleren.

5 De beslissing

De kantonrechter in conventie

5.1 veroordeelt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] tot betaling aan Weller van de huurprijs en overige kosten, € 4.749,25 per maand, vermeerderd met de indexering, voor Unit iSC vanaf 1 oktober 2016 en zo lang de huurovereenkomst voortduurt, te vermeerderen met de wettelijke rente over de reeds verschenen huurtermijnen telkens vanaf de vervaldatum tot de dag van voldoening;

5.2 verklaart voor recht dat de buitengerechtelijke vernietigingsverklaring van 23 oktober 2017 van de huurovereenkomst met betrekking tot unit iSA geen effect sorteert;

5.3 veroordeelt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] tot betaling aan Weller van de huurprijs en overige kosten, € 2.994,75 per maand, vermeerderd met de indexering, voor Unit iSA vanaf 1 augustus 2017 en zo lang de huurovereenkomst voortduurt, te vermeerderen met de wettelijke rente over de reeds verschenen huurtermijnen telkens vanaf de vervaldatum tot de dag van voldoening;

5.4 gebiedt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] om Unit iSC en Unit iSA binnen een maand na de datum van dit vonnis afgebouwd en ingericht te hebben zodat deze onmiddellijk door hem in gebruik kunnen worden genomen, op straffe van een dwangsom van € 250 voor elke dag dat [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] nalaat aan dit gebod te voldoen met een maximum van € 25.000;

5.5 gebiedt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] om beide bedrijfsruimten, Unit iSC en Unit iSA, uiterlijk een maand na dit vonnis in gebruik te nemen en te houden overeenkomstig de in de huurovereenkomsten aangegeven bestemming en zo lang deze voortduren, op straffe van een dwangsom van € 250 voor elke dag dat [gedaagde in conventie, eiser in

reconventie] nalaat aan dit gebod te voldoen met een maximum van € 25.000;

5.6 wijst de vordering tot betaling van contractuele boetes af;

5.7 veroordeelt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] tot betaling van € 3.083,65 ter zake de beëindiging van de huur-overeenkomst voor Unit iSD;

5.8 veroordeelt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] tot betaling van de proceskosten van Weller, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 1.677,57, te vermeerderen met de kosten van de beslaglegging, bij gebreke van betaling binnen 14 dagen na de uitspraak van dit vonnis te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de 15e dag daarna tot de dag van voldoening;

5.9 verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

in reconventie

5.10 wijst de vorderingen af;

5.11 veroordeelt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie] tot betaling van de proceskosten van Weller, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 600, bij gebreke van voldoening binnen 14 dagen na de uitspraak van dit vonnis te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15e dag daarna tot de dag van voldoening en verklaart dit vonnis op dit onderdeel uitvoerbaar bij voorraad;

in conventie en in reconventie

5.12 veroordeelt [gedaagde in conventie, eiser in reconventie], onder de voorwaarde dat hij niet binnen 14 dagen na aanschrijving daartoe aan de bovenstaande veroordelingen heeft voldaan, tot betaling van de nakosten van Weller, begroot op € 100 aan salaris gemachtigde, indien vervolgens betekening van dit vonnis plaatsvindt te vermeerderen met de kosten van dat exploit, één en ander bij gebreke van voldoening binnen 14 dagen na de datum van die betekening te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de 15e dag daarna tot de dag van voldoening.

Dit vonnis is gewezen door mr. E.P. van Unen en in het openbaar uitgesproken.

RVR 2019/62

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

22 mei 2019, nr. 7220998 / CV EXPL 18-6437
(Mr. J.S. Reid)

Art. 6:262, 7:222 BW

ECLI:NL:RBNHO:2019:4501

Huur- en geldleenovereenkomst. Opschorting. Seizoensgebonden karakter.

Maakt mogelijkheid in geldleenovereenkomst tot opschorting van betaling in ver-

band met seizoensgebonden karakter dat van verhuurder ook coulance mag worden verwacht ter zake betaling van de huurschuld?

Op 5 januari 2014 hebben partijen een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de onderneming Wijnhuis Oosterend. Op dezelfde datum is tussen partijen ook een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een winkelruimte, een schuur en een woning. Op 10 januari 2014 is een geldleningsovereenkomst gesloten. Het betreft een lening voor een gedeelte van de koopprijs (€ 225.000) van voornoemde onderneming. In de geldleenovereenkomst is de volgende bepaling opgenomen:

‘Gelet op het feit dat de onderneming Wijnhuis Oosterend een seizoenbedrijf is, komen partijen overeen dat indien geldnemer door de aflossingen zoals in artikel 3 lid 3 bedoeld (tijdelijk) in liquiditeitsproblemen dreigt te komen, geldgever zal instemmen met een tijdelijke opschorting van de betaling van maandtermijnen door geldnemer met dan per keer schriftelijke afspraken over inloop van aldus opgeschorte maandtermijnen.’

In 2017 ontstaat bij huurder (c.q. geldnemer) een betalingsachterstand, bestaande uit zowel aflossingen als huur. Verhuurder (c.q. geldverstrekker) vordert – onder meer – betaling van de achterstallige huur en aflossingen alsook eist verhuurder het nog niet afgeloste gedeelte van de geldlening met rente terstond op – krachtens artikel 4 van de geldleenovereenkomst. Huurder meent echter dat de opschortingsmogelijkheid zoals opgenomen in de geldleenovereenkomst ook geldt voor de huurovereenkomst.

Ktr.: Er was geen sprake van een onoverkomelijke achterstand van de betaling van de geldlening. Verhuurder had in moeten gaan op het voorstel van huurder om redelijke afspraken te maken over het inlopen van de contractueel geoorloofde achterstanden in de afbetaling van de lening. Dit maakt dat er voor verhuurder geen grond bestond om het nog niet afgeloste gedeelte van de geldlening met rente terstond op te eisen. De vordering wordt afgewezen.

Ten aanzien van de huurovereenkomst is geen sprake van stelselmatig te laat betalen. In dat geval had sprake kunnen zijn van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van huurder. Nu daarvan geen sprake is, had van verhuurder ook ten aanzien van de tijdelijk opgelopen huurachterstanden een zekere coulance mogen worden verwacht. Ook deze vordering wordt afgewezen.

Zie anders:

- HR 21 januari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4438: samenhang tussen huurovereenkomst en leningsovereenkomst in het licht van art. 6:130 BW;

- Parket bij de Hoge Raad 21 januari 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA4438: idem.

Wenk:

In zijn algemeenheid geldt dat de huurder niet zomaar bevoegd is tot opschorting van de huurbetaling. Een huurovereenkomst is een wederkerige overeenkomst. Artikel 6:262 BW geeft voor een dergelijke overeenkomst de mogelijkheid om ‘de daartegenover staande verplichting’ op te schorten in geval een der partijen haar verbintenis niet nakomt. Anders gezegd; komt verhuurder (één van) haar verplichtingen uit de huurovereenkomst niet na, bestaat voor huurder op grond van artikel 6:262 BW de mogelijkheid om de huurbetalingsverplichting op te schorten. In de voorliggende kwestie schoot verhuurder niet tekort in haar verplichtingen, althans dat blijkt niet uit het vonnis. De tegenvordering van huurder ter zake vermeende gebreken aan het gehuurde heeft de rechter afgewezen. De rechtbank overweegt daaromtrent dat als er al gebreken aan het gehuurde zouden kleven, deze niet tijdig conform artikel 7:222 BW aan verhuurder zijn gemeld.

Achterliggende reden van de betalingsachterstand is volgens het vonnis dat huurder kampt met (tijdelijke) liquiditeitsproblemen in verband met het seizoensgebonden karakter van haar onderneming. Zo bezien bestond er op grond van de wettelijke regeling van artikel 6:262 BW geen grond om de huurbetaling op te schorten. Los van het wettelijk systeem kan contractueel een opschortingsbevoegdheid worden overeengekomen. Uit het vonnis blijkt echter dat het de huurovereenkomst daaraan ontbeert. Het is de in de geldleningsovereenkomst opgenomen mogelijkheid tot opschorting van de betaling (van de geldlening) in verband met het seizoensgebonden karakter die maakt dat de rechter van oordeel is dat verhuurder (ook) ten aanzien van de huurschuld coulance dient te betrachten.

Eenzijds betreft het een op het eerste gezicht logische redenering van de rechtbank. Alle (koop-, huur- en geldlenings)contracten zien op dezelfde transactie aangaande de overdracht van de onderneming van verhuurder aan huurder. Daarnaast zijn alle contracten binnen dezelfde periode van vijf dagen gesloten. Uit de geldleningsovereenkomst blijkt dat partijen in hun onderlinge verhouding het seizoensgebonden karakter hebben willen erkennen en hebben willen voorzien in coulance daaromtrent. De rechtbank trekt dat door in de huurrelatie tussen partijen. Tegelijkertijd geldt anderzijds dat er geen opschortingsbevoegdheid is opgenomen in de huurovereenkomst.

De geldleningsovereenkomst is weliswaar maar een paar dagen later gesloten dan de huurovereenkomst(en) en dient ter financiering van de overname van de onderneming ten aanzien waarvan de huurovereenkomst(en) zijn gesloten, maar feit is dat het twee separate overeenkomsten betreft. Als de bedoeling van partijen zou zijn geweest dat verhuurder ook coulançe ten aanzien van de huurbetaling moet betrachten, dan had het voor de hand gelegen dat partijen dat (ook) in de huurovereenkomst(en) hadden opgenomen. Dat is niet gebeurd.

Redelijk oordeel van de rechtbank of niet; de les die uit deze uitspraak kan worden getrokken, is dat men bij het contracteren rekening moet houden met samenhangende overeenkomsten. Daarbij moet worden gedacht aan (separate) overeenkomsten die tussen dezelfde partijen ten behoeve van eenzelfde transactie worden gesloten.

Vonnis in de zaak van

1. Kristal Oosterend Onroerend Goed B.V.

2. Wijnhuis Oosterend B.V.

beide gevestigd te Oosterend, eisers, verder te noemen: Kristal OG en Wijnhuis Oosterend, dan wel enkelvoudig Kristal OG of Wijnhuis Oosterend, gemachtigde: mr. M.A. Schuring, advocaat, tegen

1. Villa VOF, te De Koog,

2. [Gedaagde 1],

3. [Gedaagde 2],

gedaagden, verder gezamenlijk - in enkelvoud - te noemen: Villa, gemachtigde: mr. P.B. Goemans (Omnyacc).

Kantonrechter Alkmaar:

1 Het procesverloop

1.1. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend hebben bij dagvaarding van 14 augustus 2018 een vordering tegen Villa ingesteld. Villa heeft schriftelijk geantwoord en daarbij een tegenvordering ingediend.

1.2. Op 5 februari 2019 heeft een zitting plaatsgevonden, in aanwezigheid van partijen en hun gemachtigden. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen ter toelichting van hun standpunten naar voren hebben gebracht. De gemachtigden van partijen hebben gebruik gemaakt van pleitaantekeningen, die zijn overgelegd.

Voorafgaand aan de zitting hebben Kristal OG en Wijnhuis Oosterend bij brieven van respectievelijk 21 en 29 januari 2019 een conclusie van antwoord in reconventie en producties ingezonden.

Vervolgens is de zaak aangehouden om partijen de gelegenheid te bieden de zaak onder-

ling te regelen. Uit de brieven d.d. 6 maart 2019 van partijen is gebleken dat een regeling niet tot stand is gekomen, waarna aan partijen is meegegeeld dat vonnis zal worden gewezen.

2 De feiten

2.1. Op 5 januari 2014 is een koopovereenkomst gesloten tussen Wijnhuis Oosterend (vertegenwoordigd door Kristal OG) en [gedaagde 1] en [gedaagde 2] (vennoten van Villa) met betrekking tot de onderneming "Wijnhuis Oosterend", bestaande uit winkelvoorraad, inventaris, receptuur en intellectuele eigendom en namen op recepten en goodwill. De koopprijs bedraagt € 265.000,-, waarvan € 40.000,- ineens dient te worden betaald en voor € 225.000,- een lening zal worden verstrekt.

2.2. Eveneens op 5 januari 2014 is een huurovereenkomst gesloten tussen Kristal OG als verhuurder en [gedaagde 1] en [gedaagde 2] (vennoten van Villa) als huurders met betrekking tot de *bedrijfsruimte* (winkelruimte) aan de [adres 1] en de schuur aan de [adres 2]. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op 1 oktober 2013 en lopende tot 1 oktober 2018. Behoudens tijdige opzegging wordt de huurovereenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar. De huurprijs bedraagt in totaal € 2.100,- per maand, exclusief btw.

De huur aangaande de schuur is met instemming van partijen per 1 april 2014 beëindigd.

2.2.1. In artikel 31 van de toepasselijke algemene bepalingen bij de huurovereenkomst winkelruimte wordt een boete in het vooruitzicht gesteld van € 250,- per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is met - onder meer - tijdige betaling van de huurprijs.

2.3. Op 5 januari 2014 is voorts een huurovereenkomst gesloten tussen Kristal OG als verhuurder en [gedaagde 1] [gedaagde 2] (vennoten van Villa) als huurders met betrekking tot de *woning* aan de [adres 3]. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op 1 oktober 2013 en lopende tot 1 oktober 2018. Na ommekomst van deze periode loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, door voor onbepaalde tijd. De huurprijs bedraagt in totaal € 1.200,- per maand.

2.4. Op 10 januari 2014 is een overeenkomst van *geldlening* gesloten tussen Wijnhuis Oosterend (vertegenwoordigd door Kristal OG) en [gedaagde 1] en [gedaagde 2] (vennoten van Villa) voor een bedrag van € 225.000,-, tegen een rente van 5,5%, resulterend in een aflossingsbedrag van € 2.247,- per maand.

2.4.1. In artikel 5 van de overeenkomst van geldlening is ter zekerheid door de geldnemer

(Villa) *pandrecht verstrekt op de roerende zaken* (van de onderneming Wijnhuis Oosterend).

Artikel 11 van deze overeenkomst vermeldt: "Gelet op het feit dat de onderneming Wijnhuis Oosterend een seizoensbedrijf is, komen partijen overeen dat indien geldnemer door de aflossingen zoals in artikel 3 lid 3 bedoeld (tijdelijk) in liquiditeitsproblemen dreigt te komen, dat geldgever zal instemmen met een tijdelijke opschorting van de betaling van maandtermijnen door geldnemer met dan per keer schriftelijke afspraken over inloop van aldus opgeschorte maandtermijnen."

2.5. Bij e-mail van 4 september 2017 wordt door Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan Villa bericht dat een bedrag ad in totaal € 7.844,59 niet is voldaan, te weten:

- aflossing september en augustus 2 x € 2.427,-- € 4.840,00
- huur woning september € 1.223,39
- huur winkel september en augustus 2 x € 2.079,10 € 4.194,20.

2.5.1. Villa reageert dezelfde dag met een retourmail, dat vanwege de financiële situatie Villa niet in staat is voormelde bedragen op korte termijn te voldoen, maar dat men er naar streeft de aflossingen van de lening zo snel mogelijk te voldoen.

2.6. Op 20 september 2017 heeft de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend een sommatiebrief aan Villa gestuurd met betrekking tot de op dat moment bestaande achterstanden, inclusief rente. Villa wordt verzocht binnen één week een bedrag van € 12.393,74 te voldoen. In de brief worden tevens boetes en een gerechtelijke procedure in het vooruitzicht gesteld.

2.7. Op 21 september 2017 stuurt de gemachtigde van Villa aan de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend een e-mail met het verzoek tot overleg over inloop van achterstanden, mogelijkheid van opschorting en het invoeren van het recht van koop.

2.8. Bij brief d.d. 29 september 2017 heeft Villa de huur opgezegd tegen 1 oktober 2018 met betrekking tot de bedrijfsruimte aan de [adres 1]. In een e-mail van 3 oktober 2017 van Villa aan de heer [naam] van Kristal OG wordt aangegeven dat [naam] voormelde brief vandaag (3 oktober 2017) aangetekend zal ontvangen.

2.9. Bij brief van 4 oktober 2017 van de gemachtigde van Kristal OG aan de gemachtigde van Villa wordt aangegeven dat voormelde opzegging van de huurovereenkomst niet tijdig is geschied.

2.10 Bij e-mail van 27 oktober 2017 van de gemachtigde van Villa aan de wederpartij wordt bericht dat de huidige achterstanden van huur en geldlening niet verder zullen oplopen en in december 2017 volledig worden in-

gehaald, indien de BBZ-lening wordt verstrekt. Mocht de BBZ-lening niet worden verstrekt, dan zal Villa nader ingaan op het aanbod van de wederpartij tot terugkoop van de onderneming op nader overeen te komen voorwaarden.

2.11. Op 2 november 2017 schrijft de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan Villa dat in weerwil van de toezeggingen de achterstanden zijn opgelopen: voor de geldleenovereenkomst drie maanden, voor de winkelhuur drie maanden en voor de woninghuur twee maanden. Inclusief rente en kosten bedraagt de achterstand € 24.529,25, welk bedrag binnen tien dagen dient te worden betaald.

2.12. Op 27 november 2017 schrijft de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan Villa dat niet is voldaan aan de bij brief van 2 november 2017 verzochte betaling en dat inmiddels sprake is van een betalingsachterstand van cumulatief meer dan vijf maanden. Om die reden wordt gemeld dat de restantvordering ineens opeisbaar is en aanspraak wordt gemaakt op terugkoop van de onderneming.

2.13. Bij e-mail van 13 april 2018 bericht de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan Villa, dat de heer [naam] afziet van terugkoop van de onderneming en dat Villa binnen 14 dagen haar volledige verplichtingen uit de huurovereenkomsten en de geldleningsovereenkomst (waarbij rekening gehouden dient te worden dat de resterende vordering reeds volledig is opgeëist) dient na te komen, bij gebreke waarvan rechtsmaatregelen getroffen zullen worden.

2.14. Op 1 mei 2018 schrijft de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan de gemachtigde van Villa onder meer het volgende:

"Er zijn, naar ik heb begrepen uit de overwaarde bij de verkoop van de woning, op 20 maart jl. een aantal extra betalingen verricht, maar hiermee is de achterstand in de huur van de woning en het bedrijfspand ingelopen. Op de lening zijn geen afbetalingen verricht."

2.15. Bij e-mail van 4 juni 2018 schrijft de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan de gemachtigde van Villa dat ervan wordt uitgegaan dat Villa haar verplichtingen volledig nakomt en start met het inlopen van de achterstand en dat per omgaande een voorstel hiertoe wordt afgewacht. Bij e-mail van 12 juni 2018 wordt door gemachtigde van Villa hierop gereageerd, waarin wordt bedankt voor de geboden opening, dat een voorstel met Villa wordt besproken dat zo spoedig mogelijk wordt bericht.

3 De vordering

3.1. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend vorderen – na aanpassing van hun eis ter zitting – dat de kantonrechter Villa en haar vennoten hoofdelijk veroordeelt tot betaling:

I. aan Kristal OG van € 7.164,83, vermeerderd met de contractuele rente vanaf 1 augustus 2018 tot de voldoening, alsmede tot stipte (vooruit)betaling van de verschuldigde huur voor de woning en winkelruimte tot het moment dat aan derespectievelijke huurovereenkomsten een rechtsgeldig einde is gekomen, vermeerderd met de contractuele rente hierover vanaf het moment van verschuldigdheid tot het moment van de algehele voldoening;

II. aan Wijnhuis Oosterend van € 159.312,--, te vermeerderen met de contractuele rente vanaf 1 augustus 2018 tot de voldoening;

III. aan Kristal OG van de buitengerechtigde kosten ad € 5.518,26, subsidiair € 24.991,53, meer subsidiair een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen bedrag;

IV. van de proceskosten en de nakosten.

3.2. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend leggen aan de vordering – kort weergegeven – het volgende ten grondslag.

Er zijn meerdere overeenkomsten tussen partijen gesloten. Villa blijft, ondanks toezeggingen en nadere termijnen in gebreke met de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomsten. Op 8 juni 2018 heeft de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend nogmaals een e-mail gestuurd aan de gemachtigde van Villa om met een voorstel te komen om de achterstanden in te lopen. Toen hier geen reactie op kwam, was voor Kristal OG en Wijnhuis Oosterend de maat vol.

Op grond van artikel 4 van de overeenkomst van geldlening is de resterende vordering in eens opeisbaar, te weten € 159.312,-- met rente. Aan huurachterstand voor de bedrijfsruimten en de woning is opeisbaar € 7.164,83, met rente (productie 30 dagvaarding). Vanwege het uit handen geven van de vordering is Villa voorts buitengerechtigde kosten verschuldigd.

Kristal OG betwist dat de huur tijdig is opgezegd. De opzeggingsbrief is na 1 oktober 2018 ontvangen, zodat de huur doorloopt tot 1 oktober 2023. Kennelijk is dit inmiddels ook de mening van Villa, nu zij de onderneming te koop heeft gezet op marktplaats.nl.

Kristal OG en Wijnhuis Oosterend betwisten dat de opschortingsmogelijkheid die in artikel 11 van de overeenkomst van geldlening wordt genoemd ook zou gelden voor de huurovereenkomsten.

De heer [naam] hield de mogelijkheid open om de onderneming van Villa terug te kopen. Daarom is afgifte van de jaarcijfers van de voorgaande jaren aan Villa gevraagd. Deze werden uiteindelijk verstrekt behoudens die

van 2017. Op basis hiervan is afgezien van de terugkoopmogelijkheid.

4 Het verweer en de tegenvordering

4.1. Villa betwist de vordering. Zij voert hiertoe – samengevat – het volgende aan.

De problemen met de tijdige betaling houden verband met het specifieke karakter van de onderneming en de gebondenheid aan het seizoen. Daarom zijn partijen in artikel 11 van de overeenkomst van geldlening overeengekomen, dat de geldgever instemmet met een tijdelijke opschorting van de betaling voor het geval de geldnemer (tijdelijk) in liquiditeitsproblemen komt te verkeren. Deze vangnetbepaling is volgens Villa ook van toepassing op de huurovereenkomsten, gelet op de gemaakte afspraken. Bovendien heeft de verkoper in de overeenkomst het recht van terugkoop bedongen bij een achterstand van meer dan vijf maanden. Deze artikelen, in samenhang bezien, maken dat partijen zich bewust waren van een (structurele) liquiditeitsuitdaging. Vanaf oktober 2013 is veelvuldig (telefonisch) contact geweest tussen Villa en [naam] over meerdere zaken, waaronder liquiditeitsproblemen vanwege seizoensinvloeden, achterstand en het inlopen daarvan en over mogelijk terugkoop van Het Wijnhuis.

Begin september 2017 schrijft [naam] een mail aan Villa over onregelmatige betalingen. Hierop reageert Villa door middel van een mail van 4 september 2017. In antwoord hierop wordt via een advocaat de aantekende brief van 20 september 2017 gestuurd aan Villa, met sommaties, boetes en renten. Het is de wederpartij die de zaak laat escaleren door niet eerst met Villa in contact te treden. Hiermee wordt jegens Villa contractbreuk gepleegd. Villa moet nu kosten maken voor rechtsbijstand. Daar komt bij dat Wijnhuis Oosterend zekerheden had vanwege de pandakte.

Gelet op de opzet van de overname en de financiering is geen sprake van verbeurde contractuele boetes vanwege te late betalingen van maandtermijnen. Er was sprake van geringe achterstanden in 2015, 2016, 2017 en 2018. Tot en met september 2018 is alles inmiddels betaald.

Villa heeft een BBZ-lening aangevraagd, die niet is verleend. Villa behoefde gegevens met betrekking tot de aanvraag van deze lening niet over te leggen in verband met persoonlijke dingen die daarin stonden. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend hebben getracht door te dreigen met invorderingsacties Het Wijnhuis zo goedkoop mogelijk terug te kopen om het vervolgens door te kunnen verkopen aan een derde waarmee men al in gesprek was.

Villa heeft de huurovereenkomst tijdig opgezegd tegen 1 oktober 2018.

4.2. Villa vordert bij wijze van tegenvordering dat de kantonrechter:

I. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend veroordeelt tot betaling van € 13.698,95, excl. btw, vanwege gemaakte kosten;

II. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend veroordeelt tot betaling van de proceskosten;

III. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend veroordeelt tot herstel en reparatie van gebreken in het gehuurde, waarbij het huurder wordt toegestaan betaling van huurtermijnen op teschorten totdat herstel / reparaties adequaat uitgevoerd zijn;

IV. in rechte zal bepalen dat de opzegging van de huurovereenkomst winkelruimte niettardief is geweest, maar tijdig is gedaan;

V. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend veroordeelt tot betaling van € 50.000,--, dan wel een bedrag in goede justitie te bepalen, vanwege onrechtmatig handelen van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend jegens Villa.

4.3. Villa legt aan de tegenvordering – kort weergegeven – het volgende ten grondslag.

Door achter de rug om van Villa Het Wijnhuis te koop aan te bieden aan derden hebben Kristal OG en Wijnhuis Oosterend onrechtmatig jegens Villa gehandeld en haar daarmee schade toegebracht. Toen geen terugkoop van de onderneming door Kristal OG tot stand was gekomen, heeft Kristal OG zelfs het faillissement van Villa aangevraagd, waarmee ook onrechtmatig is gehandeld jegens Villa.

Zoals hiervoor aangegeven, heeft Villa tijdig de huurovereenkomsten opgezegd tegen 1 oktober 2018. De opzeggingsbrief is op vrijdag 29 september 2017 opgesteld en die dag of de dag erop bij de Jumbo in Den Burg aangetekend verstuurd.

Bij e-mail van 20 april 2018 heeft de gemachtigde van Villa aan de gemachtigde van Kristal OG melding gemaakt van de volgende onderhoudsgebreken aan het gehuurde. Lekkaages waardoor bij regen water naar binnen loopt en schimmelvorming is ontstaan, ontbreken van afzuiging boven de gasbranders, sterk verouderde stopcontacten, problemen met de CV en het niet plegen van onderhoud aan de buitenkant van het gehuurde.

4.4. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend voeren verweer tegen de vordering van Villa, op welk verweer – voor zover nodig – bij de beoordeling nader zal worden ingegaan.

5 De beoordeling

De vordering en de tegenvordering

5.1. De vordering en de tegenvordering lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

De vordering

5.2. Ter zitting hebben Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aangegeven dat bedragen

in het petitum van de dagvaarding, onder de punten 1 en 2, moeten worden omgedraaid. Onder punt 3.1. van het onderhavige vonnis is dit inmiddels aangepast.

5.3. Tussen partijen zijn diverse overeenkomsten gesloten. Op 5 januari 2014 zijn overeenkomsten gesloten met betrekking tot de koop van de onderneming Het Wijnhuis en de huur van de bedrijfsruimte waarin de onderneming is gevestigd en de daarnaast gelegen woning. Op 10 januari 2014 is een overeenkomst van geldlening gesloten in verband met de financiering van het door Villa gekochte bedrijf.

Met betrekking tot de overeenkomst van geldlening

5.4. Het verwijt van Villa, dat Kristal OG en Wijnhuis Oosterend artikel 11 van de overeenkomst van geldlening hebben geschonden, is naar het oordeel van de kantonrechter terecht. Kristal OG en Wijnhuis Oosterend hebben onvoldoende gesteld waaruit kan worden afgeleid dat het niet mogelijk zou zijn geweest om met Villa redelijke afspraken te maken over het inlopen van de contractueel geoorloofde achterstanden in de afbetaling van de lening. Het feit dat artikel 11 van de overeenkomst (slechts) melding maakt van het seizoensgebonden karakter van de onderneming doet hier niet aan af. Dit klemt temeer daar op dat moment – september 2017 – geen sprake was van een onoverkomelijke achterstand in de betaling. De achterstand betrof de maanden augustus en september ad in totaal € 4.840,--.

Bovendien is Villa nadien gewoon blijven betalen ter zake deze aflossingen, zoals onbetwist is gesteld. Het vorenoverwogene brengt met zich mee, dat er voor Kristal OG en Wijnhuis Oosterend (nog) geen grond bestond om krachtens artikel 4 van de overeenkomst van geldlening het nog niet afgeloste gedeelte daarvan, met rente, terstond op te eisen. Deze vordering dient daarom te worden afgewezen.

Met betrekking tot de huurovereenkomsten

5.5. Ter zake van de huurovereenkomsten is de kantonrechter van oordeel, dat sprake zou kunnen zijn van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Villa, indien sprake is van het stelselmatig te laat betalen van de huursom van de bedrijfsruimte en de woning. Uit de in de procedure meegezonden overzichten blijkt dat zulks niet het geval is (productie 31 bij dagvaarding). De achterstanden die Kristal OG en Wijnhuis Oosterend opvoeren, blijken te zijn veroorzaakt doordat zij telkenmale de (boete)rente hebben meegerekend.

Gelet op het hiervoor overwogene is de kantonrechter van oordeel, dat ook ten aanzien van de tijdelijk opgelopen huurachterstanden – met name in 2017 – een zekere coulance

door Kristal OG en Wijnhuis Oosterend be- tracht had mogen worden, gelet op de opschor- tingsbevoegdheid ter zake van de geldlening. De overeenkomsten zijn (vrijwel) gelijktijdig gesloten en niet (geheel) los van elkaar te zien. Dit klemt te meer daar niet eerder dan in 2017 een beroep is gedaan op die boeterente en dan nog wel met terugwerkende kracht. In een e-mail van 4 september 2017 van de heer [naam] aan Villa wordt nog met geen woord gerept over het betalen van boete en/of rente (productie 7 conclusie van antwoord/eis). In die e-mail wordt melding gemaakt van de huurachterstand voor de bedrijfsruimte ad € 4.840,-- (augustus en september) en van € 1.223,39 (september) voor de woning, met daarbij een betalingsverzoek.

Naar het oordeel van de kantonrechter is gelet op hele gang van zaken, de afspraken tus- sen partijen en de frequente contacten tussen partijen niet voldoende gesteld om de (boete) rente te kunnen toewijzen.

Nu uit de e-mail d.d. 1 mei 2018 van de ge- machtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend aan de gemachtigde van Villa blijkt dat na een aantal gedane extra betalingen de achterstand in de huur van de woning en het bedrijfspand volledig is ingelopen, dient deze vordering te worden afgewezen.

5.6 Omdat beide posten in conventie wor- den afgewezen, zullen ook de mede gevorder- de buitengerechtigde kosten worden afgewe- zen.

5.7 De proceskosten komen voor rekening van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend, omdat zij ongelijk krijgen.

De tegenvordering

5.8 Villa stelt dat Kristal OG en Wijnhuis Oosterend onrechtmatig jegens haar hebben gehandeld door achter haar rug om Het Wijnhuis aan derden te koop aan te bieden. Daarmee zouden Kristal OG en Wijnhuis Oosterend schade hebben berokkend aan Villa.

De omstandigheid dat de heer [naam] van Kristal OG bij ondernemer(s) heeft gepolst of zij interesse zouden hebben in overname van Het Wijnhuis voor het geval de onderneming vrij zou komen, brengt nog niet met zich mee dat om die reden jegens Villa onrechtmatig zou zijn gehandeld en schade zou zijn toegebracht, daarvoor is althans onvoldoende gesteld. Dit geldt ook voor het verwijt dat het faillissement voor Villa was aangevraagd. Zonder nadere, deugdelijke onderbouwing kan ook in dit ver- band niet zonder meer worden gezegd dat on- rechtmatig jegens Villa is gehandeld en haar schade is toegebracht. Deze vordering dient daarom te worden afgewezen.

5.9 Daarnaast vordert Villa herstel van de gebreken in het gehuurde, waarbij wordt toe- gestaan betaling van huur op te schorten totdat

herstelt wordt uitgevoerd. Ook ten aanzien van deze post is de kantonrechter van oordeel, dat Villa niet heeft voldaan aan haar stelpllicht.

Kristal OG heeft als verhuurder onbetwist aangevoerd dat Villa, indien al sprake zou zijn van gebreken aan het gehuurde, deze niet con- form artikel 7:222 BW onverwijld aan de ver- huurder kenbaar heeft gemaakt. De verhuurder heeft zulks ook op 25 april 2018 in een e-mail aan Villa bericht, waarop geen reactie is ont- vangen.

Deze post dient daarom te worden afgewe- zen.

5.10. Villa vordert voorts – voor recht te ver- klaren, zo begrijpt de kantonrechter – dat de huuropzegging van de bedrijfsruimte tijdig is gedaan, te weten vóór 1 oktober 2017 tegen 1 oktober 2018.

De kantonrechter is ten aanzien van deze vordering van oordeel dat ervan moet worden uitgegaan dat de huur te laat door de huurder is opgezegd. Niet, althans onvoldoende is be- twist, dat Villa niet vóór 1 oktober 2017 de op- zeggingsbrief van 29 september 2017 aan Kristal OG heeft gezonden. Weliswaar stelt Villa de opzeggingsbrief op 30 september 2017 aangetekend te hebben verstuurd, maar zij heeft tevens aangevoerd dit niet te kunnen aantonen. Bovendien heeft Villa in een e-mail van 3 oktober 2017 aan de heer [naam] van Kristal OG meegedeeld dat [naam] voormelde brief vandaag (3 oktober 2017) aangetekend zal ontvangen. Dit valt niet te rijmen met de eerdere mededeling van Villa dat zij tijdig de huur heeft opgezegd. De conclusie dient te zijn dat de huur van de bedrijfsruimte niet tijdig is opgezegd, zodat deze op grond van de over- eenkomst doorloopt voor een aansluitende pe- riode van vijf jaar, tot 1 oktober 2023. De ge- vorderde verklaring voor recht zal daarom worden afgewezen.

5.11. Nu voormelde tegenvorderingen wor- den afgewezen, is er geen grond voor toewij- zing van alle door Villa gemaakte kosten ver- band houdend met de tegenvordering, zoals door haar gevorderd.

Voor zover Villa ook het oog heeft op de kosten die zij heeft gemaakt in het kader van de vordering van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend (in conventie), is de kantonrechter van oordeel dat bij toewijzing van volledige proceskosten grote terughoudendheid is gebo- den. Slechts bij hoge uitzondering, bijvoor- beeld misbruik van procesrecht, kan worden toegekomen aan toewijzing van een dergelijke vordering. Deze bijzondere omstandigheden zijn gesteld noch gebleken, zodat deze vorde- ring wordt afgewezen.

5.12. Nu de tegenvorderingen alle worden afgewezen, dient Villa in de proceskosten te worden veroordeeld.

De vordering en de tegenvordering
5.13. Gelet op het vorenoverwogene behoeven de overige stellingen van partijen geen nadere bespreking, nu deze niet tot een ander oordeel leiden.

6 *De beslissing*

De kantonrechter:

de vordering van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend

6.1. wijst de vordering af;

6.2. veroordeelt Kristal OG en Wijnhuis Oosterend tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor Villa worden vastgesteld op een bedrag van € 1.400,-- aan salaris van de gemachtigde van Villa.

de tegenvordering van Villa

6.3. wijst de vordering af;

6.4. veroordeelt Villa tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor Kristal OG en Wijnhuis Oosterend worden vastgesteld op een bedrag van € 1.200,-- aan salaris van de gemachtigde van Kristal OG en Wijnhuis Oosterend.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.S. Reid en op bovengenoemde datum in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.