

Op grond van de beschikking (verkorte) termijn dagvaarding d.d. 2 november 1999 gegeven door de coördinerend kantonrechter mr. J.M.C. Obenhuijsen, kantonrechter te Meppel en kantonrechter-plaatsvervanger te Assen en te Emmen

Heden, de éénendertigste augustus tweeduizendéén ten verzoeke van:

- 1. **LOTHAR JAN WILLEM HOYER**, wonende te Groningen;
 - 2. **HENNY ANNE MARIE ADEMA-HOYER**, wonende te Leeuwarden;
- beiden voornoemd te dezer zake gezamenlijk handelend als gevolmachtigden van Jantje Hoyer Brand, wonende te Coevorden, beiden woonplaats kiezende te Leeuwarden aan de Sophialaan nr. 1 ten kantore van de advocaat en procureur mr. R. Glas, die te dezer zake door verzoekers tot gemachtigde wordt gesteld met het recht van substitutie, beiden alsmede woonplaats kiezende te Emmen ter Griffie van het Kantongerecht aldaar aan de Hoofdstraat nr. 6;

Heb ik,

Heb ik, Gerrit Willem Rosier, als gerechtsdeurwaarder gevestigd te Emmen, kantoorhoudende aldaar aan het adres de Hooggoorns 19 en aldaar tevens woonplaats hebbende

GEDAGVAARD:

- 1. **FRANCISCUS JOHANNES BEUKEVELD** en
- 2. **HENRIËTTE VAN DE BELT**, beiden wonende te 7742 PJ Coevorden aan de Weijerswold nr. 8, aldaar mijn exploit doende en afschrift dezes latende aan:

beiden woonde in persoon

aan elk der gedaagden een

tgg

OM:

Op woensdag, de twaalfde september tweeduizendéén, des voormiddags om 10.00 uur in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde te verschijnen ter terechtzitting van de Kantonrechter te Emmen, alsdan aldaar zitting houdende in het Kantongerecht aan de Hoofdstraat nr. 6;

MET AANZEGGING:

Dat gedaagde op de hiervoor genoemde terechtzitting hetzij mondeling kan antwoorden, hetzij uiterlijk op die terechtzitting een met redenen omkleed schriftelijk antwoord kan indienen. Indien gedaagde niet uiterlijk op die terechtzitting antwoordt of om uitstel verzoekt en de voorgeschreven formaliteiten in acht zijn ge-

RIEDSTRA TUINMAN SLEIJFER

nomen, dan zal de Kantonrechter de eis bij verstek toewijzen, tenzij deze hem ongegrond voorkomt.

TENEINDE TE HOREN EISEN EN CONCLUDEREN ALS VOLGT:

- 1 Eisers zijn de kinderen van de in de aanhef genoemde mevrouw Jantje Hoyer-Brand.
Zij was getrouwd met Herbert Albert Friedrich Hoyer, die op 4 oktober 1990 is overleden.
2. H.A.F. Hoyer was eigenaar van het pand Schoolstraat 18 te Coevorden, welk pand in zijn nalatenschap viel.
Jantje Hoyer-Brand heeft het vruchtgebruik van het pand, terwijl haar kinderen gezamenlijk het bloot eigendom hebben.
Jantje Hoyer-Brand is al op leeftijd en haar kinderen behartigen haar zakelijke belangen, waaronder haar belangen ten aanzien van voornoemd pand. Vandaar dat haar kinderen in deze als gevolmachtigd eisers optreden.
3. Het pand aan de Schoolstraat nr. 18 wordt sinds 1 juni 1968 verhuurd. Eerste huurder was J.T. Kwant, die het pand heeft gehuurd tot 1 november 1979. Op die datum is de huur overgegaan op H.J. Moddejongen. Per 1 juli 1982 zijn W. Muller en M.J.M. Beukeveld als huurders in de plaats getreden van genoemde Moddejongen.
Daarna zijn gedaagden, hierna gezamenlijk te noemen: Beukeveld, per 1 augustus 1985 in de plaats getreden van Muller en Beukeveld als huurders.
- 4 Blijkens de akte die van deze laatste indeplaatsstelling is opgesteld vond deze plaats onder de voorwaarde dat:

"alle onderhoud zowel binnens- als buitenshuis en zowel de geringe als de omvangrijke voor rekening van huurder is."
5. Vanaf 1 augustus 1985 is de huur voor onbepaalde tijd voortgezet. Het pand is bestemd om te worden gebruikt als horecapand en Beukeveld exploiteert in het pand een bar/discotheek. De huurprijs bedraagt thans f 1.120,84 per maand.

6. Sinds aanvang van de huur in 1985 bestaan er structureel problemen om tijdige betaling van de huur te verkrijgen. Daarnaast zijn er de laatste jaren problemen bijgekomen omdat Beukeveld weigert de meerpremie brandverzekering die hij op grond van de huurovereenkomst verschuldigd is te betalen en omdat Beukeveld sinds april 2001 bijna de gehele maandelijks verschuldigde huurprijs inhoudt alsmede omdat Beukeveld weigert achterstallig onderhoud te verrichten.
7. Over betaling van de meerpremie brandverzekering en het verrichten van achterstallig onderhoud is sinds augustus 2000 gecorrespondeerd. Beukeveld stelt zich ten aanzien van de meerpremie brandverzekering op het standpunt dat die meerpremie de afgelopen tien jaar onvoldoende is gespecificeerd en meent dat hij daarom die meerpremie niet verschuldigd is. Daarop hebben eisers aan Beukeveld toegestuurd de specificatie van de meerpremie brandverzekering d.d. 2 december 1996 van Reinders Assurantiën, waarin een en ander wordt toegelicht. Desondanks weigert Beukeveld de meerpremie brandverzekering te voldoen.
8. Wat betreft de inhouding op de huurprijs stelt Beukeveld dat hij 10 jaar lang te veel meerpremie brandverzekering heeft voldaan en hij verrekenit, zonder toestemming van eisers, het volgens hem teveel betaalde bedrag met de verschuldigde huurprijs en betaalt sinds april 2001 slechts een bedrag van f 25,30 per maand.
9. Voor wat betreft het achterstallige onderhoud weigert Beukeveld dit te verrichten, omdat hij zich op het standpunt stelt dat eisers eerst een aantal zaken moeten vernieuwen, waaronder het dak, de goten, het sanitair en elektra. Eisers hebben Beukeveld een en ander maal erop gewezen dat krachtens de akte van indeplaatsstelling die in 1985 is opgesteld, al het onderhoud van het pand, zowel binnen als buiten, klein en groot onderhoud voor rekening komt van Beukeveld. Onder meer daarom is destijds ook een relatief lagere huur afgesproken van f 821,85 per maand.
10. Eisers hebben Beukeveld gesommeerd tot het verrichten van het door hen erkende achterstallig onderhoud, wat Beukeveld tot op heden geweigerd heeft uit te voeren.

11. Gelet op het vorenstaande schiet Beukeveld in drieërlei opzicht toerekenbaar tekort in de nakoming van de huurovereenkomst:
- Beukeveld is structureel in gebreke met tijdige betaling van de huurprijs;
 - Beukeveld schort met ingang van april 2001 ten onrechte betaling van bijna de gehele maandelijks verschuldigde huurprijs op;
 - Beukeveld weigert de meerpremie brandverzekering te betalen;
 - Beukeveld weigert achterstallig onderhoud te verrichten.
12. Ondanks herhaalde verzoeken en sommaties blijft Beukeveld in gebreke met deugdelijke nakoming van de huurovereenkomst op voornoemde punten. Beukeveld is thans in verzuim en eisers zijn gerechtigd de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.
13. Naast de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst vorderen eisers ook betaling van de door Beukeveld verschuldigde bedragen en tevens vorderen eisers schadevergoeding wegens het niet nakomen door Beukeveld van zijn onderhoudsverplichting, waardoor eisers na ontbinding van de huurovereenkomst aanzienlijke investeringen moeten plegen om al het achterstallig onderhoud alsnog te laten verrichten.
14. Uit hoofde van de huurovereenkomst hebben eisers van Beukeveld navolgende bedragen te vorderen:

- meerpremie brandverzekering 2000	f 1.618,38
- huurverhoging maand juni 2000	21,03
- rente van 8% over deze bedragen vanaf 1 juni 2000 tot 13 juli 2001	142,08
- meerpremie brandverzekering 2001	.618,39
- restant huur april, mei, juni en juli 2001 (2 x f 1.047,47 + 2 x f 1.095,54)	- 4.285,82
- buitengerechtigde incassokosten	<u>- 1.500,--</u>
	f 9.185,49
- huur vanaf augustus 2001 tot aan de datum van ontruiming van het gehuurde	
- wettelijke rente vanaf 13 juli 2001 tot aan de dag der algehele voldoening	

15. De schade die eisers lijden ten gevolge van het toerekenbaar tekortschieten van Beukeveld in de nakoming van de onderhoudsverplichting valt op dit moment nog niet exact te begroten, omdat de werkzaamheden nog moeten worden uitgevoerd. Gevorderd zal worden schadevergoeding op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet.

MET CONCLUSIE:

dat het U E.A. Heer Kantonrechter moge behagen bij vonnis voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. De huurovereenkomst betreffende het pand Schoolstraat 18 te Coevorden met onmiddellijke ingang te ontbinden;
2. gedaagden hoofdelijk te veroordelen om binnen tien dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis het pand aan de Schoolstraat 18 te Coevorden, zijnde het thans door gedaagden gehuurde, met alle daarin aanwezige personen en goederen, voor zover deze goederen het eigendom van eisers niet zijn, te verlaten en te ontruimen en met afgifte van de sleutels aan eisers ter vrije beschikking stellen, met machtiging van eisers om, indien gedaagden na verloop van de hiervoor genoemde termijn met die ontruiming in gebreke blijven, deze zelf te doen uitvoeren, desnoods met behulp van de sterke arm van justitie en politie en op kosten van gedaagden, met gelasting aan gedaagden deze kosten aan eisers te voldoen op vertoon van daartoe nodige bescheiden, bestaande uit een exploit of proces-verbaal van de met deze bewerking van de verlating en ontruiming belaste gerechtsdeurwaarder waarin deze kosten gespecificeerd moeten worden opgegeven, althans bestaande uit zodanige bescheiden als U E.A. geraden zal oordelen;
3. gedaagden hoofdelijk te veroordelen aan eisers te betalen een bedrag van f 9.185,49, te vermeerderen met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf 13 juli 2001 tot aan de dag der algehele voldoening;
4. gedaagden hoofdelijk te veroordelen aan eisers te betalen de huurtermijnen vanaf 1 augustus 2001 tot aan de datum waarop deze huurovereenkomst eindigt door middel van ontbinding of anderszins, te vermeerderen met de wettelijke rente over deze termijnen vanaf de datum waarop ze opeisbaar worden

tot aan de dag der algehele voldoening;

5. gedaagden hoofdelijk te veroordelen aan eisers te betalen de schade die eisers lijden ten gevolge van het toerekenbaar tekortschieten van gedaagden in de nakoming van de verplichting tot het plegen van achterstallig onderhoud, op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;
6. gedaagden bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad hoofdelijk te veroordelen in de kosten van dit geding, waaronder begrepen de noodzakelijke reis- en verblijfkosten en verletkosten van eisers en het salaris en de noodzakelijke verschotten van de gemachtigde van eisers.

De kosten dezes zijn voor mij, deurwaarder, f	exploit	f 140.53
	verhoging*)	- 26.70

	totaal	f 167.23

*) Aan u wordt een verhoging in rekening gebracht gelijk aan het thans geldende btw-percentage wanneer requirant(e)-n niet btw-plichtig zijn in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Thans te betalen bij afdoening vóór de terechtzitting:

hoofdsom	fl. 9185,49
rente	" 98,65 pm
dagvaarding	" 167,23
salaris	" 506,00
totaal	<u>fl. 9951,37 + pm</u>

ten kantore van
Rosier & Weggema
Gerechtsdeurwaard
Hooggoorns 19 te E
kantoor geopend van 9.00 16.30 uur

Postbank 11 22 955
ABN AMRO Bank 44 89 35 333
ING Bank 6642 12 160

w.g. G.W. Rosier - dw
voor afschrift CONFORM