

## **Pleitaantekeningen**

ten behoeve van de comparitie van partijen d.d. 10 november 2008 tussen R.T.B.Hofs te Hengelo en V.N.I. Enschede B.V. te Enschede.  
Gerechtshof Arnhem

### **Zaaknummer 104.003.717**

Het Hof verwijst in zijn tussen-Arrest d.d. 10 juni 2008 naar het treffen van een minnelijke schikking. In principe sta ik daarvoor open, zowel mijn ouders als ik willen niets liever dan dat er een eind komt aan deze slepende kwestie met zeer veel ellende, kosten en leed voor alle partijen. Basis voor een rechtvaardige schikking moeten echter wel de feiten zijn.

Daarom wil ik graag kort de door mij ter comparitie ingebrachte nieuwe stukken bespreken, deze betreffen met name de vaststelling van wie er partij was bij de huurovereenkomst. Verder wil ik graag nadere uitleg geven over de rechtsgeldige beëindiging van deze huurovereenkomst.

Tevens zal ik reageren op een aantal punten uit het tussen-Arrest van het Hof d.d. 10 juni 2008.

## **1. Vaststelling partijen huurovereenkomst**

### **Overzicht van de gang van zaken betreffende de inbreng van de bedrijfsactiviteiten van Xenon Computers v.o.f. in Xenon Webstore B.V.**

*18 december 2000*

B.Th. Hofs tekent een intentieverklaring (ook genoemd: voorovereenkomst) om zijn firma-aandeel in Xenon Computers v.o.f. per 31 december 2000 via een Holding B.V. in te brengen in de nog op te richten Xenon Webstore B.V.

*20 december 2000*

R.T.B. Hofs tekent een intentieverklaring (ook genoemd: voorovereenkomst) om zijn firma-aandeel in Xenon Computers v.o.f. per 31 december 2000 via een Holding B.V. in te brengen in de nog op te richten Xenon Webstore B.V.

*21 december 2000*

Beide intentieverklaringen zijn geregistreerd bij de belastingdienst.

*1 januari 2001*

Volgens afspraak zijn per 1 januari 2001 de firma-aandelen verkocht en geleverd aan de nog op te richten Xenon Webstore B.V.. Als direct gevolg hiervan is op deze datum Xenon Webstore B.V. i.o. opgericht. Xenon Computers v.o.f. houdt op te bestaan.

Quote uit boek 'Elementair belastingrecht voor economen en bedrijfsjuristen' door L. G. M. Stevens: *"In de voorovereenkomst wordt veelal bepaald dat de bedrijfsresultaten van de in te brengen onderneming voor rekening en risico van de BV komen vanaf een datum die doorgaans is gelegen vóór de datum waarop de BV juridisch tot stand is gekomen. Op deze datum gaat het belang in de onderneming van de oorspronkelijke ondernemer(s) over op de B.V. in oprichting. Door deze overdracht staakt de oorspronkelijke ondernemer op dat aangegeven moment dus zijn onderneming."*

**Opmerking:** het tijdstip van uitschrijving bij de Kamer van Koophandel is juridisch van geen enkel belang.

Van 1 januari 2001 tot 1 juli 2002 (de oprichting van Xenon Webstore B.V.) worden de bedrijfsactiviteiten uitgeoefend door Xenon Webstore B.V. i.o. (ook wel genoemd: Xenon Webstore v.o.f.).

Xenon Webstore B.V. i.o. had ingeschreven kunnen worden bij de Kamer van Koophandel, maar dat is niet verplicht en is ook niet gebeurd.

De reden dat de oprichting van de B.V. 1,5 jaar op zich heeft laten wachten is gelegen in een juridisch geschil met een voormalige vennoot van Xenon Computers v.o.f., de heer I.B.Süss. Deze claimde een substantiële vordering te hebben op het bedrijf. Doordat de hoogte van deze vordering niet vaststond was de accountant niet in staat om een balans per 31 december 2000 op te stellen. Na bemiddeling is de vordering van de heer Süss vastgesteld op nul euro. Na deze uitspraak is het proces van de inbreng zo snel mogelijk weer voortgezet.

De oprichters van Xenon Webstore B.V. i.o. zijn de heren R.T.B. Hofs en B. Th. Hofs. Zij waren bevoegd om te handelen namens de B.V. i.o.. Feitelijk handelden zij al namens de nog op te richten B.V.

Quote uit boek 'Hoofdzaken NV en BV' door M. M. Mendel en W. J. Oostwouder:

*“De wet regelt hoe de vennootschap na haar oprichting aan dergelijke in de voorperiode verrichte rechtshandelingen kan worden gebonden (art. 93/203). Dat kan ten eerste door bekrachtiging van de rechtshandeling door de vennootschap nadat zij is opgericht. Deze bekrachtiging hoeft niet uitdrukkelijk te geschieden. Zij kan ook besloten liggen in daden en soms zelf in een stilzitten.”*

*“In het belang van de rechtszekerheid heeft de HR (17 september 1982, NJ 1983, 120, Heufkens/Bonaventura) een hoofdregel opgesteld die als volgt kan worden weergegeven: is in de voorperiode b.v. door oprichters gehandeld op naam van de vennootschap i.o., dan wordt in beginsel aangenomen dat zij uitsluitend hebben gehandeld ten name van en ten behoeve van de op te richten vennootschap, dus niet (mede) ten name en ten behoeve van zichzelf.”*

**Opmerking:** Uitdrukkelijk wordt gesproken over een oprichter die handelt (b.v. het zetten van een handtekening). Een oprichter die niet handelt kan dus per definitie niet verantwoordelijk worden gesteld.

*1 juli 2002*

R.T.B. Hofs koopt Argon B.V. en de aandelenoverdracht vindt plaats.

B. Th. Hofs koopt Egelantier B.V. en de aandelenoverdracht vindt plaats.

Argon B.V. en Egelantier B.V. kopen Xenon Webstore B.V. en de aandelenoverdracht vindt plaats.

Hiermee is de oprichting van Xenon Webstore B.V., zijnde de B.V. waarin Xenon Computers v.o.f. per 31 december 2000 is gebracht, een feit.

Bestuurders van Xenon Webstore B.V. zijn de heren R.T.B. Hofs en M.C. Mensink.

**Opmerking:** Latere statutenwijzigingen of een naamswijziging veranderen uiteraard niets aan het koopmoment (de juridische oprichtingsdatum).

*3 september 2002*

Aktes van bedrijfsoverdracht zijn getekend.

Dit betreft slechts een vaststelling van feiten. Deze aktes kunnen pas worden getekend na oprichting van de B.V.. Het is dus gebruikelijk om een v.o.f. al voor de oprichting van een B.V. in te brengen in de betreffende B.V., daarvoor is de B.V. i.o. bij uitstek bedoeld. De inbreng, zowel verkoop als levering, vindt dus plaats per overdrachtsdatum, in dit geval 31 december 2000.

Artikel 2.1 uit de Akte van bedrijfsoverdracht:

*“Verkoper heeft het verkochte op de opleverdatum ten titel van levering ter beschikking gesteld aan Koper, hetgeen eveneens op de overdrachtsdatum door Koper in bezit is genomen, zodat de baten en lasten van het verkochte vanaf de overgangdatum voor rekening van Koper zullen komen.”*

Artikel 2.3 uit de Akte van bedrijfsoverdracht:

*“Levering van het verkochte heeft plaatsgevonden door terbeschikkingstelling daarvan door Koper aan Verkoper”*

**Opmerking Hofs:** De datum 3 september 2002 is juridisch van geen enkel belang.

Conclusies:

1. De inbreng heeft volledig volgens de (eenvoudige) juridische procedures per 31 december 2000 plaatsgevonden.
2. Xenon Computers v.o.f. is per 31 december 2000 opgehouden te bestaan.
3. R.T.B. Hofs kon tussen 1 januari 2001 en 1 juli 2002 alleen rechtsgeldig handelen namens Xenon Webstore B.V. i.o..
4. Rechtshandelingen namens Xenon Webstore B.V. i.o. zijn juridisch gezien verricht namens Xenon Webstore B.V. en alle daaruit voortvloeiende verplichtingen zijn na oprichting per 1 juli 2002 naadloos overgenomen door Xenon Webstore B.V..
5. V.N.I. is in de periode voor tekening van het huurcontract uiteraard volledig op de hoogte gesteld van deze gang van zaken, wat ontegenzeggelijk blijkt uit het handelen van V.N.I.
6. De enige fout in het geheel: het huurcontract is foutief op naam van Xenon Computers v.o.f. gesteld, dit om administratieve redenen vanwege het direct beschikbaar zijn van een KvK-nummer en een B.T.W.-nummer. Deze fout is zowel R.T.B. Hofs, V.N.I. als makelaar Snelder Zijlstra de Groot Bedrijfsmakelaars aan te rekenen.

**Eindconclusie:**

Primair:

Een huurcontract dat is gesloten met een niet bestaande partij is niet rechtsgeldig.

Secundair:

Xenon Webstore B.V. i.o. en V.N.I. hebben beide gehandeld alsof er wel een huurovereenkomst zou bestaan. Om die reden kan worden gesteld dat er toch een huurovereenkomst bestond tussen Xenon Webstore B.V. i.o. en V.N.I..

## **2. Rechtsgeldige beëindiging van het Huurcontract tussen V.N.I. en Xenon Webstore B.V. c.q. de heren Hofs**

Mijn gemachtigde mr. G.M. Kerpestein heeft in de Memorie van Antwoord, waaraan het Hof in zijn hele tussen-Arrest vrijwel geen enkele aandacht heeft besteed, onder de punten 36. en 82. reeds uitdrukkelijk gesteld, dat de huurovereenkomst op 25 februari 2004 rechtsgeldig is beëindigd. In mijn Conclusie van Dupliek d.d. 28 maart 2006 heb ik reeds vermeld, dat de huurovereenkomst per 10 maart 2004 is beëindigd door opzegging van curator mr. Haafkes.

Hierbij een uitvoerig verslag, waaruit blijkt, dat het huurcontract tussen V.N.I. en Xenon Webstore of tussen V.N.I. en B.Th.Hofs en R.T.B.Hofs per 25 februari 2004 inderdaad rechtsgeldig is beëindigd en dat er na deze datum in elk geval geen huurpenningen meer zijn verschuldigd aan V.N.I.

In de DAGVAARDING d.d. 23-12-2003 stelt mr. De Wilde namens haar cliënte V.N.I. :

Onder punt 34 van de Feiten:

### **Schadevergoeding:**

V.N.I. vordert in deze procedure ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanprestatie. V.N.I. mocht er bij het sluiten van de overeenkomst vanuit gaan dat de huurovereenkomst voor tenminste vijf jaren zou worden volgemaakt. Nu de huurovereenkomst wordt ontbonden op grond van wanprestatie van Xenon Computers is V.N.I. gerechtigd om schadevergoeding te vragen voor het feit dat het pand aan de Neptunusstraat 23-25 te Enschede leeg staat. In de huidige economische tijden en de grote leegstand met betrekking tot kantoorruimte zal dit tot gevolg hebben dat hoogstwaarschijnlijk het pand gedurende het restant van de huurperiode zal leegstaan. V.N.I. vordert derhalve dat Xenon Computers wordt verplicht de huurpenningen per maand door te betalen als schadevergoeding tot het moment dat V.N.I. een nieuwe huurder voor het pand heeft gevonden

Onder MITSDIEN in deze dagvaarding staat o.a.

2. tot betaling van de nog openvallende huurtermijnen ingaande per 1 januari 2004 tot en met de dag waarop de huurovereenkomst rechtsgeldig tussen partijen zal zijn beëindigd

5. tot betaling van de openvallende huurtermijnen na ontruiming **tot en met maart 2007** als **schadevergoeding** voor het feit dat de huurovereenkomst **anders** zou doorlopen

*Commentaar: waarom zou het woord **anders** hier staan? Afgezien van alle bewijsvoering is het met dit woord toch compleet duidelijk, dat er vanaf de ontruimingsdatum (23-02-2004) geen huurpenningen meer verschuldigd zijn, ook al is de rechtsgeldige beëindiging eerst per 10-03-2004 een feit door de opzegging van de curator.*

*Verder is het zo, dat de gemachtigde van V.N.I. in zijn conclusie van repliek d.d. 31-01-2006 t.o.v. R.T.B.Hofs (dus de andere vennoot van de voormalige Vof Xenon Computers) de rechter verzoekt deze vennoot te veroordelen tot **schadevergoeding ten bedrage van de maandelijkse huurtermijnen vanaf datum van ontruiming t/m 15-03-2007(dit is de duur van het oorspronkelijke huurcontract), omdat (wederom) anders het huurcontract zou doorlopen.***

6. vast te stellen dat de huurovereenkomst **per de ontruimingsdatum**, althans vanaf een door de rechtbank Almelo te bepalen datum, **zal worden ontbonden.**

*Deze dagvaarding is de aanzet tot de bodemprocedure, die nadien gevoerd zal worden en die in de praktijk heel lang kan duren, zeker omdat partijen, zoals ook nu al aan de hand is, steeds termijnen kunnen opschorten.*

IN KORT GEDING GEDAGVAARD d.d. 08-01-2004

Hier staat onder punt 34 van de Feiten:

Spoedeisendheid (met de volgende tekst):

Uit het vorenstaande blijkt, dat V.N.I. recht en spoedeisend belang heeft bij de hierna te formuleren vorderingen. De spoedeisendheid blijkt o.m. uit het feit, dat de vordering uit hoofde van de te betalen huurpenningen en meerwerknota's niet langer mag oplopen. V.N.I. heeft het geld dringend nodig om de eigen financiële situatie gezond te houden. I.v.m. het faillissement van Xenon Webstore B.V. en een mogelijk dreigend faillissement van Xenon Computers Vof en de vennoten heeft V.N.I. er belang bij, dat op korte termijn het gehuurde kan worden ontruimd, zodat verdere schade kan worden voorkomen.

**V.N.I. kan dan een nieuwe huurder (die wel huur betaalt) het pand laten betrekken.**

**(N.B.** Hetgeen geschreven wordt in punt 34 van de **DAGVAARDING d.d. 23-12-2003** en in punt 5 onder de kop MITSDIEN van deze Dagvaarding wijkt totaal af van hetgeen geschreven wordt onder **Spoedeisend** onder punt 34 van IN KORT GEDING GEDAGVAARD d.d. 08-01-04 !)

Uit het door V.N.I. gemelde onder het kopje Spoedeisendheid blijkt zonneklaar, dat V.N.I. zelf ook van mening is, dat er na de ontruiming geen huurbetalingen meer gevorderd kunnen worden, immers zij stelt, dat de vordering uit hoofde van te betalen huurpenningen niet verder mag oplopen en tevens stelt zij, dat zij na ontruiming een nieuwe huurder (**die wel huur betaalt**) het pand kan laten betrekken.

Onder MITSDIEN staat weer o.a. het punt:

*2. tot betaling van de nog openvallende huurtermijnen ingaande per 1 januari 2004 tot en met de dag waarop de huurovereenkomst rechtsgeldig tussen partijen zal zijn beëindigd*

Punt 5 en 6, die wel in de DAGVAARDING d.d. 23-12-03 zijn vermeld, worden hier **niet** genoemd.

Dit is correct, n.l. de reden voor V.N.I. om een KORTGEDING aan te spannen werd dus onder punt 34 gemotiveerd (zie bovenstaand)

De reden dat punt 5 is weggelaten is, dat er in dit KORTGEDING geen **schadevergoeding** kon worden gevraagd op de manier die V.N.I. in gedachten heeft. (**dus doorbetaling van de maandelijkse huur tot en met maart 2007 als schadevergoeding voor het feit dat de huurovereenkomst anders zou doorlopen**)

**Dit punt komt eerst in de bodemprocedure aan de orde.**

De reden dat punt 6 is weggelaten is dat, wanneer i.v.m. het spoedeisende belang van V.N.I. de rechter het pand zou laten ontruimen **met de ontruimingsdatum de huurovereenkomst feitelijk zou zijn beëindigd**, wanneer alle handelingen met betrekking tot de oplevering van het pand volgens de Algemene Bepalingen van de Huurovereenkomst rechtsgeldig zouden zijn verricht.

Volgens mij moet de zaak thans al geheel duidelijk zijn.

Echter wil ik niet nalaten als aanvulling ook nog het een en ander uit de tekst van het vonnis in Kort Geding van de Rechtbank Almelo te citeren:

### **De beoordeling**

Eerst volgt dan een stuk met uitleg over de partijen bij de huurovereenkomst

Vervolgens: **gevorderde ontruiming**

Vervolgens: **geldvordering van VNI uit hoofde van achterstallige huur**

Vervolgens: **geldvordering van VNI uit hoofde van meerwerknota's**

Nogmaals: **er worden dus pertinent geen toekomstige huurpenningen na ontruiming gevraagd noch toegewezen.**

Onder punt II van de **beslissing** wordt met de datum van rechtsgeldige beëindiging uiteraard de datum van 10 maart 2004 (opzegging curator Xenon Webstore B.V.) bedoeld of eventueel later, wanneer de curator, de verhuurder en de huurder dit overeenkomen. Toen de ontruiming reeds op 25 februari 2004 een feit was en de sleutels waren ingeleverd waren er na die datum uiteraard geen huurbetalingsverplichtingen meer. Zie daartoe het onderstaande artikel uit het BW 7 over gebruik.

<b>Artikel 201</b>
--------------------

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, **een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken** en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Deze tekst onder punt II is vrijwel gelijklopend aan de teksten onder 2 in de beide Dagvaardingen en luidt ook:

“tot betaling (voldoening) van de nog openvallende huurtermijnen ingaande per 1 januari 2004 tot en met de dag waarop de huurovereenkomst rechtsgeldig tussen partijen zal zijn beëindigd”

Zie ook onder IV van de **beslissing**, waar staat:

*“Veroordeelt gedaagden sub 2,3 en 4 (2 en 3 zijn de heren Hofs) om het gehuurde aan de Neptunusstraat 23-25 te Enschede, met al de hinnen en al het hunne, voor zover het laatste niet het eigendom van eiseres is, binnen zeven dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en **door afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van V.N.I. te stellen**, etc..”*

Opmerking: aan het verzoek van V.N.I. onder punt 34 van de kortgedingdagvaarding is dus geheel voldaan, ook in de uitspraak in hoger beroep d.d. 06-07-2004

In de dagvaardingen d.d. 23-12-2003 betreffende de bodemprocedure en de dagvaarding d.d. 08-01-2004 betreffende het Kort Geding kan men al het hierboven gestelde op juistheid verifiëren.

**Ten overvloede wijs ik nog op de volgende stelling van de rechters in het Arrest van het GERECHTSHOF te Arnhem d.d. 6 juli 2004:**

## 5. De beoordeling in Hoger Beroep

5.4 Met het tweede deel van grief IV betoogt Xenon, zo begrijpt het hof, dat ook als Xenon B.V. formeel niet als huurster kan worden aangemerkt, een afweging van haar belangen en die van V.N.I. meebrengt dat zij niet tot ontruiming van het gehuurde kan worden verplicht. Xenon stelt echter tevens dat Xenon B.V. heeft aangegeven het gehuurde voor of uiterlijk bij het einde van de opzegtermijn van de curator te zullen ontruimen. **Nu vaststaat dat de curator de huurovereenkomst per 10 maart 2004 heeft opgezegd** is het onderhavige onderdeel dus niet meer van belang en kan dus onbesproken blijven.

Uitleg: de appellanten c.q.( proces) partijen in de bovengenoemde hoger beroep procedure zijn:

- 1) Xenon Computers Vof
- 2) R.T.B.Hofs
- 3) B.Th.Hofs
- 4) Xenon B.V.

Onder 5 De beoordeling in hoger beroep stellen de rechters, dat Xenon Computers Vof per 01-07-2002 is ontbonden en dat zij dus niet meer als (proces) partij kan optreden en daarom in haar vordering niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Dan blijven dus over de partijen 2), 3) en 4), waaronder (let wel !) **geen Xenon Webstore B.V.**

Toch stellen de rechters dus, **dat de curator de huurovereenkomst per 10 maart 2004 heeft opgezegd.**

Het Hof hecht er terecht geen enkel belang aan dat dit door de curator van **Xenon Webstore B.V.** is gedaan.

Het gaat, zoals de rechters terecht stellen, om de opzegging van de huur van het **bedrijfspannd.**

Wanneer de opzegging door de curator van Xenon Webstore niet relevant was geweest, hadden de rechters dit natuurlijk aangegeven en het betreffende onderdeel onder grief IV gewoon behandeld!

Verder wil ik graag wijzen op de volgende wetsartikelen:

*Artikel 7:224 BW en Artikel 7:225 BW regelen de gang van zaken bij de oplevering op het moment dat de huurovereenkomst tot een einde komt.*

*Artikel 7:224 lid 1 BW*

*Het voorschrift van dit artikel is niet verrassend: de huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking te stellen van de verhuurder.*

Commentaar: de oplevering is door de huurder conform Artikel 7:224 en Artikel 7:225 BW gedaan. Zie onderstaand de bewijsvoering dienaangaande, als volgt:

In DE ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST HUURRUIMTE staat onder:

### **Einde huurovereenkomst of gebruik**

5.1 Behoudens eventuele wettelijke rechten is huurder verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van de verhuurder in de oorspronkelijke staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in 1.2 en bij gebreke daarvan in goede staat, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels, keycards aan de verhuurder te overhandigen. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen.

5.2 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder het gebruik **tijdig of ontijdig** heeft beëindigd zonder de sleutels aan de verhuurder te hebben afgegeven, **de huur als geëindigd te beschouwen**.

**Commentaar:** zelfs bij het niet inleveren van de sleutels wordt de huurovereenkomst als beëindigd beschouwd.

5.4 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst, dient het gehuurde gezamenlijk door partijen te worden geïnspecteerd.

Etc.

Feitelijk zijn de oplevering en inspectie bij het einde van de huurovereenkomst geheel volgens bovengenoemde artikelen geschied.

In een fax d.d. 10-02-2004 schrijft mr. De Wilde van Hoge van den Broek namens V.N.I. aan mr. Van Susante van Hekkelman, de gemachtigde van Xenon: **(bijlage 1)**

*“Ik verzoek u aan uw cliënten mede te delen, dat het voorkeur verdient, dat het pand zo spoedig mogelijk wordt ontruimd. Ik verzoek uw cliënten een afspraak te maken voor de sleuteloverdracht met de heren Silderhuis (de bestuurders van V.N.I.)*

*Daarnaast sommeer ik uw cliënten om het gehuurde op te leveren, zoals is afgesproken in de huurovereenkomst. Ik wijs u erop dat op grond van **art. 5.1** van de Algemene Bepalingen het gehuurde conform de omschrijving van het gehuurde die bij de huurovereenkomst is vastgelegd dient te worden opgeleverd”*

In een fax d.d. 19-02-2004 schrijft mr. De Wilde weer, na tegengas van mr. Van Susante betreffende de aard van oplevering: **(bijlage 2)**

*“Mijn cliënte houdt vast aan de eis, dat het gehuurde conform de omschrijving van het gehuurde die bij de huurovereenkomst is vastgesteld dient te worden opgeleverd. Indien het pand maandag a.s. niet conform de huurovereenkomst is opgeleverd is Xenon de dwangsom, die staat vermeld in het vonnis van de rechtbank Almelo van 30-01-2004, verschuldigd”*

Verder schrijft mr. De Wilde, dat haar cliënt het pand zo snel mogelijk in de markt wil aanbieden, maar om de verhuurbaarheid te bevorderen moet Xenon nog de volgende zaken afbreken:

- gemetselde wanden ten behoeve van een showroom
- een sier granieten vloer
- scheidingswanden en kantoorwanden, die in de benedenverdieping zijn aangebracht

Vervolgens wordt er in deze brief aan mr. Van Susante verzocht aan zijn cliënten door te geven, dat er een afspraak moet worden gemaakt met de heer P. Silderhuis van V.N.I. teneinde gezamenlijk het pand te inspecteren, waarbij een staat van oplevering zal worden opgemaakt met daarbij behorende foto's om te kunnen vaststellen of het gehuurde correct conform de huurovereenkomst is opgeleverd. Verder wordt er wederom met een dwangsom gedreigd.

Hierbij als **bijlage 3** Het Proces Verbaal van Inventarisatie d.d. 25 februari 2004

Met deze handelingen is het huurcontract dus rechtsgeldig beëindigd.

Dat V.N.I. er zelf ook steeds vanuit is gegaan, dat de huurbetalingsverplichtingen na deze rechtsgeldige beëindiging ophielden, blijkt uit het feit, dat zij tot de datum van haar Memorie van Grieven d.d. 24 juli 2007 de mening was toegedaan, dat zij recht had op achterstallige

huurpenningen, betaling van een meerkwerknota en schadevergoeding vanwege de vroegtijdige ontbinding van de huurovereenkomst, waarbij zijzelf refereert aan haar eerdere stellingen en standpunten in eerste aanleg (bedoeld wordt de dagvaarding d.d. 23 december 2003). Dit kan het Hof nalezen onder punt 43 van de genoemde MvG.

In de laatste zin van dit punt stelt V.N.I. echter plotseling:

*“Inmiddels is de huurovereenkomst van rechtswege geëindigd per 14 maart 2007, waardoor de vordering tot vervangende schadevergoeding die in eerste aanleg werd ingesteld thans wijzigt in een vordering tot betaling van huurpenningen”*

### **Resumerend**

1) De huurovereenkomst voor het bedrijfspand is door curator mr. Haafkes reeds opgezegd d.d. 10 december 2003, hetgeen is bevestigd door het Hof te Arnhem in zijn Arrest d.d. 6 juli 2004.

2) De huurovereenkomst is op 25 februari 2004 rechtsgeldig beëindigd zoals overvloedig bewezen.

3) Volgens art. 7.1 van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte, die hier van toepassing zijn, heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Volgens V.N.I. was ik in gebreke door de door mij verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen te voldoen en bovendien is het bedrijf op 4 december 2003 in staat van faillissement verklaard, waarna op 10 december 2003 de huur voor het bedrijfspand van V.N.I. door curator mr. Haafkes is opgezegd. Tenslotte heb ik mijn bedrijf in het gehuurde op 25 februari 2004 moeten staken door het ontruimingsvonnis van de voorzieningenrechter d.d. 30 januari 2004.

4) Wanneer het Hof toch mocht besluiten, dat ik de huurder van het pand van V.N.I. ben geweest, dit ondanks alle bewijsvoering, dat Xenon Webstore B.V. de huurster was, dan dient alsnog een inhoudelijke beoordeling van de overige discussiepunten tussen partijen die in deze procedure zijn gesteld plaats te vinden om een eventuele door mij te betalen schadevergoeding vast te stellen. Deze discussiepunten betreffen zwaarwegende zaken, zoals:

- een al dan niet functionerende airco-installatie
- de garantieperiode betreffende deze door de huurder (deels) betaalde en door V.N.I. geleverde airco-installatie
- het al dan niet verrichten van tuinonderhoud door V.N.I.
- de bepaling voor welk bedrag de huur mocht worden opgeschort. Zowel de voorzieningenrechter als het Hof hebben reeds in een vonnis d.d. 30 januari 2004 c.q. arrest d.d. 6 juli 2004 aangegeven, dat opschorting van huurpenningen wel was toegestaan
- een groot bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking door V.N.I. vanwege het na ontruiming behouden van verbeteringen aan het pand zoals de airco-installatie, hoogwaardige technische installaties, vloerbedekkingen, etc.
- de door V.N.I. onrechtmatig afgedwongen afbraak van door de huurder, met toestemming van de verhuurder, aangebrachte verbeteringen aan het pand
- het onrechtmatig afbreken van huurbesprekingen tussen V.N.I. en Xenon B.V., waarbij Xenon B.V. er van uit mocht gaan, dat er een nieuw huurcontract tot stand zou komen

5) Ook V.N.I. is van mening, dat al deze punten nog inhoudelijk moeten worden beoordeeld, zie daartoe hetgeen zij geschreven heeft onder punt 43 van haar Memorie van Grieven d.d. 24 april 2007.

6) De eisenwijziging van V.N.I. betreffende betaling van achterstallige huur, een meerwerknota en schadevergoeding voor het vroegtijdig ontbinden van de huurovereenkomst in een vordering tot betaling van huurpenningen is onmogelijk en bovendien uitdrukkelijk door mij bestreden in de Memorie van Antwoord d.d. 4 september 2007 onder de punten 82, 83 en 84.

7) Onbegrijpelijk en onterecht heeft het Hof betreffende deze eisenwijziging van V.N.I. onder punt 5.14 van zijn tussen-Arrest d.d. 10 juni 2008 gezegd, dat ik hiertegen geen bezwaar heb gemaakt.

### **3. Reactie op het tussen-Arrest van het Hof d.d. 10 juni 2008**

#### *Punt 5.6*

1. Het Hof onderschrijft hier de conclusie van de kantonrechter dat ik niet ben geslaagd in het bewijs dat de huurovereenkomst van 14 maart 2002 door V.N.I. is gesloten met Xenon Webstore B.V. i.o. of Xenon Webstore V.o.f.

2. Ik merk op, dat het Hof geen enkele aandacht besteedt aan hetgeen ik in mijn MvA onder punt 37. over deze conclusie van de kantonrechter heb geschreven betreffende de getuigenverklaringen van mijzelf en de heer M.C. Mensink.

Ik stel daarin o.a., dat er in de nota bene bij het eindvonnis d.d. 24 april 2007 aangehaalde verklaringen van mijzelf en M.C. Mensink iets geheel anders staat en ik herhaal vervolgens de beide verklaringen dienaangaande, daarbij tenslotte aan het eind van dit punt nog vermeldende (letterlijk citaat):

*“Deze laatste zin nu heeft de kantonrechter er in haar vonnis uitgelicht, terwijl de rest van de juist essentiële punten dienaangaande uit de getuigenverklaringen helaas niet zijn meegenomen in haar beoordeling”*

3. Verder worden dienaangaande ook de belangrijke stellingen en mededelingen onder de punten 38. t/m 46 door het Hof volkomen genegeerd.

#### *Punt 5.11*

4. Hier stelt het Hof, dat ook wanneer ervan zou worden uitgegaan dat een akte is opgemaakt als bedoeld in artikel 6:159 BW, zal, gelet op mijn stellingen, niet kunnen worden aangenomen dat dat een akte tussen Xenon Computers v.o.f. en Xenon Webstore B.V. betreft.

5. Ik meen te begrijpen, dat het Hof heeft aangenomen, dat er een akte tussen Xenon Webstore V.o.f. en Xenon Webstore B.V. is opgemaakt, hetgeen onjuist is.

6. Ik merk op, dat het Hof ook aandacht had moeten besteden aan al hetgeen dienaangaande door mij, mijn vader B.Th.Hofs en mijn voormalige medebestuurder M.C.Mensink zowel schriftelijk als mondeling nog meer in de loop van de betreffende procedure(s) te berde is gebracht en waaruit duidelijk naar voren is gekomen, dat de zaken veel gecompliceerder liggen dan het Hof onder punt 5.10 stelt.

7. Voor de goede orde herhaal ik hier ook mijn andere stellingen dienaangaande, die zijn terug te vinden in de Conclusie van Dupliek d.d. 24 maart 2006 als volgt:

8. Onder punt 11. heb ik betoogd, dat Xenon Computers V.o.f. per 31 december 2000 de V.o.f. met al haar rechten en verplichtingen heeft ingebracht in Xenon Webstore B.V., dit om de kantonrechter te bewijzen, dat Xenon Computers V.o.f. op het moment van tekening van het huurcontract d.d. 14 maart 2002 reeds lang bezig was met de voorbereidingen ten einde Xenon Webstore B.V. op te richten, hetgeen V.N.I. bekend was.

Dat de juridische inbreng van Xenon Computers V.o.f. in Xenon Webstore B.V. zo lang op zich heeft laten wachten is door mij uitgelegd onder punt 8 van de CvD, waarin ik meld:

*“Een en ander heeft zo lang geduurd als gevolg van een meningsverschil over een te betalen afkoopsom door de beide vennoten B.Th.Hofs en R.T.B.Hofs aan een voormalige vennoot I.B.Süss. Deze laatste vroeg naar de mening van R.T.B.Hofs een veel te hoog afkoopbedrag. Om zijn zin te krijgen heeft de heer I.B.Süss de heren Hofs zelfs in rechte betrokken”*

#### *Punt 5.12*

9. Onder dit punt veronderstelt het Hof (kort weergegeven), dat de kantonrechter zich bij haar oordeel, dat het ervoor moet worden gehouden dat de huurovereenkomst door stilzwijgende bekrachtiging door V.N.I. is overgegaan van Xenon Computers v.o.f. op Xenon Webstore B.V. heeft aangenomen, dat er een akte van bedrijfsoverdracht was tussen Xenon Computers V.o.f. en Xenon Webstore B.V. Vervolgens stelt het Hof, zoals door het Hof onder punt 5.11 is overwogen, dat het er vanuit gaat, dat er geen akte als bedoeld in artikel 6:159 BW is opgemaakt tussen Xenon Computers v.o.f. en Xenon Webstore B.V.

#### *Punt 5.13*

10. Omdat het Hof onder dit punt van zijn Arrest stelt, dat ik niet geslaagd ben in het mij door de kantonrechter opgedragen bewijs wens ik thans expliciet te verwijzen naar al het bovenstaande en tevens naar al mijn bewijsvoering en stellingen dienaangaande in de pleitaantekeningen van mr. S.J.van Susante d.d. 21 januari 2004 ten aanzien van het kortgeding, in het Verzoek Spoedappèl d.d. 26 februari 2004, in de CvA d.d. 13 april 2004, in de CvD d.d. 28 maart 2006, in de akte ter rolzitting d.d. 3 oktober 2006 en tenslotte onder punt 8 van de MvA d.d. 24 september 2007. Het Hof heeft al deze bewijsvoering genegeerd.

11. Ik leg betreffende de bedrijfsoverdrachten thans aanvullend als volgt uit:  
Op 3 september 2002 is ten kantore van Xenon te Enschede door middel van een akte van bedrijfsoverdracht de inbreng van het firma-aandeel van B.Th.Hofs in Xenon Computers V.o.f., via de Holding Egelantier B.V., in Xenon Webstore B.V. bekrachtigd. Bij dezelfde gelegenheid is het firma-aandeel in Xenon Computers V.o.f. van R.T.B.Hofs, via de Holding Argon B.V., in Xenon Webstore B.V. bekrachtigd. Het gehele proces van bedrijfsoverdracht is voorbereid en begeleid door Deloitte & Touche te Enschede in de persoon van haar medewerker fiscalist drs. mr. W. Halfman.

**De vier betreffende akten plus de voorverklaring zijn inmiddels als nieuwe stukken door mijn gemachtigde mr. Benard aan de rechtbank en V.N.I. toegezonden.**

12. Tevens merk ik op, dat ook V.N.I. zeer wel bekend was met het gehele proces van inbreng. Dat blijkt uit hun handelwijze tijdens de gehele huurperiode. Dit wordt ook door V.N.I. zelf schriftelijk bevestigd, in o.a. haar stellingen in haar Memorie van Antwoord d.d. 23 maart 2004 ten aanzien van het **SPOEDAPPÈL**. Daarin stelt V.N.I. onder punt 57. namelijk, dat zoals door haar gesteld onder punt 10. van deze Memorie, de inbreng van de Xenon Computers V.o.f. in Xenon Webstore B.V. veel later is gebeurd. (bedoeld wordt na de tekening van het huurcontract).  
Onder punt 10 heeft V.N.I. geconstateerd, dat de inbreng van Xenon Computers V.o.f. in Xenon Webstore B.V. in juli 2002 moet zijn geweest.

13. Ook blijkt uit een brief van 9 januari 2004 van curator mr. W.H.J.M.Haafkes in het faillissement van Xenon Webstore B.V. dat mr. Haafkes heeft geconstateerd, dat Xenon Webstore B.V. de rechtsopvolger van Xenon Computers V.o.f. was en gedurende bijna een jaar de huurpenningen heeft betaald.

14. Tenslotte stel ik, dat nu de akte(n) waarvan het Hof ten onrechte heeft aangenomen, dat deze niet bestaat (bestaan), het Hof ten onrechte heeft gesteld dat ik er niet in ben geslaagd om het aan mij opgedragen bewijs te leveren en tevens heeft het Hof ten onrechte gesteld, dat de grieven van V.N.I. geslaagd zijn.  
Van belang is hierbij, dat V.N.I. ook zelf van mening is, dat wanneer een dergelijke akte zou bestaan er dan sprake is van een contractsoverneming. Dit blijkt uit een stelling van V.N.I. in haar pleitnotities

ten behoeve van de zitting in kort geding d.d. 21 januari 2004 onder het kopje Partij bij de huurovereenkomst. Daar staat namelijk: (letterlijk citaat):

*“Zolang niet aan de vereisten van artikel 6:159 BW is voldaan is er geen sprake van contractsovername van de huurovereenkomst door Xenon Webstore B.V.”*

Uit deze stelling blijkt duidelijk, dat V.N.I. vindt, dat er wel sprake is van een contractsovername, wanneer deze akte(n) wel bestaat c.q. bestaan.

15. Ten overvloede verwijs ik betreffende de stilzwijgende contractsovername nog naar al mijn bewijsvoering in de CvA, CvD en MvA en met name naar de bewijsvoering onder punt 24. van de CvD d.d. 28 maart 2006, welke stilzwijgende contractsovername overigens door uw Hof niet is bestreden.

#### *Punt 5.14*

16. Het Hof begint onder dit punt met te zeggen, dat één van de vorderingen, zoals opgenomen in het tussenvonnissen (van de kantonrechter d.d. 5 september 2006) onder 3.1, betaling betreft van de openvallende huurtermijnen na ontruiming tot en met maart 2007 als schadevergoeding voor het vroegtijdig ontbinden van de huurovereenkomst. Dat is juist, echter het Hof verzuimt te vermelden, dat in dit tussenvonnissen ook de hier geciteerde vordering van V.N.I. wordt genoemd, namelijk: *“de huurovereenkomst te ontbinden per ontruimingsdatum dan wel enige andere door de rechtbank te bepalen datum”*.

Ik merk op, dat het evident is, dat deze beide vorderingen in samenhang door de rechtbank hadden moeten worden gezien. Aangezien de kantonrechter in haar vonnis van 24 april 2007 echter heeft geoordeeld dat ik niet de huurder van het pand van V.N.I. was, is aan deze vordering door de kantonrechter logischerwijs verder geen aandacht besteed.

17. Vervolgens stelt het Hof (kort weergegeven), dat V.N.I. haar vordering tot schadevergoeding zoals ingesteld bij dagvaardingsexploot van 23 december 2003 bij de memorie van grieven d.d. 24 juli 2007 heeft gewijzigd in een vordering tot betaling van de nog niet betaalde meerwerknota's (€ 14.282,75) en de nog verschuldigde huurtermijnen tot 14 maart 2007 en dat het Hof van die wijziging van eis zal uitgaan, omdat daartegen geen bezwaar is gemaakt.

18. Ik stel in de eerste plaats, dat het Hof door uit te gaan van de wijziging van eis door V.N.I. in strijd handelt met hetgeen het Hof zelf heeft geschreven onder het kopje **De vaststaande feiten**. Daar staat namelijk, dat het Hof in hoger beroep zal uitgaan van de feiten, zoals de kantonrechter die in haar vonnis van 5 september 2006 onder 2.1 tot en met 2.10 heeft vastgesteld.

Betreffende de beëindiging van het huurcontract meldt de kantonrechter daar onder punt 2.4:

*“Ervan uitgaande dat de huurovereenkomst tussen Xenon Webstore B.V. en VNI bestaat heeft de curator in het faillissement van Xenon Webstore B.V. de huurovereenkomst opgezegd tegen de kortst mogelijke termijn, te weten 10 maart 2004”*

en onder punt 2.6:

*“B.T.Hofs is toegelaten tot de WSNP. De bewindvoerder heeft de huurovereenkomst bij faxbericht d.d. 16 juni 2005 opgezegd.....”*

Ik meld thans aanvullend, dat de kantonrechter heeft weggelaten: *“zover nog niet geschied”*. Deze zinsnede stond n.l. ook nog in de fax van de bewindvoerder.

19. Het Hof negeert mijn uitgebreide bezwaar tegen deze wijziging van eis in de MvA d.d. 4 september 2007 onder de punten 82, 83 en 84 door onder punt 5.14 van zijn Arrest te stellen: *“Van die wijziging van eis, **waartegen geen bezwaar is gemaakt**, zal het hof uitgaan*

20. De eisenwijziging van V.N.I. is gebaseerd op de verkeerde aanname, dat het huurcontract per 14 maart 2007 van rechtswege geëindigd zou zijn, hetgeen bewezen niet zo is. De rechtsgeldige beëindiging van het huurcontract heeft plaatsgevonden op 25 februari 2004, zijnde de ontruimingsdatum. Het Hof overweegt, dat het feit dat het gehuurde na het vonnis van de voorzieningenrechter van 30 januari 2004 is ontruimd op zichzelf onvoldoende is om te concluderen dat op de datum van ontruiming een einde is gekomen aan de huurovereenkomst, omdat die ontruiming is geschied ter uitvoering van een vonnis waarin een voorlopige voorziening was gegeven.

21. Ik betoog, dat afgezien van het feit, dat een ontruiming van een pand onmogelijk een voorlopige voorziening kan betekenen, V.N.I. in de dagvaarding van het KG onder het kopje **Spoedeisendheid** o.a. heeft gesteld, dat zij recht en spoedeisend belang heeft bij een ontruiming op korte termijn van het gehuurde, zodat verdere schade kan worden voorkomen, omdat V.N.I. dan een nieuwe huurder, die wel huur betaalt, het pand kan laten betrekken. Zie daartoe ook mijn uitgebreide betoog onder de punten 79 t/m 81 van de Memorie van Antwoord d.d.4 september 2007, welk betoog door het Hof in zijn geheel is genegeerd.

Onder punt IV van **De Beslissing** (in conventie) heeft de voorzieningenrechter in zijn vonnis van 30 januari 2004 deze eis van V.N.I. ingewilligd.

22. Voorafgaande aan de ontruiming op 25 februari 2004 zijn alle formaliteiten en werkzaamheden met betrekking tot de beëindiging van de huur volgens de Algemene Bepalingen huurovereenkomst door Xenon Webstore B.V. uitgevoerd, waarna tenslotte de sleutels van het pand zijn ingeleverd. Dit alles in overleg met V.N.I. en de gemachtigden van beide partijen. Daarna is er door V.N.I. op 25 februari 2004 een officieel Proces Verbaal van Inventarisatie getekend.

23. Hoewel ik in de CvA, CvD en de Memorie van Antwoord al diverse keren heb betoogd, dat de beëindiging van het huurcontract op 25 februari 2004 rechtsgeldig is geschied, heb ik ter gelegenheid van de door het Hof bevolen zitting op 10 november 2008 een nieuw bescheiden (met bijlagen) ingediend, waarin zeer uitgebreide uitleg wordt gegeven over de gang van zaken met betrekking tot de rechtsgeldige beëindiging van de huurovereenkomst tussen partijen, dit geheel in overeenstemming met punt 5.1 van de Algemene voorwaarden huurovereenkomst. Ik verwijs daartoe tevens naar de punten 36. en 81. van de MvA van 4 september 2007.

24. Afgezien van de rechtsgeldige beëindiging van het huurcontract op 25 februari 2004 **negeert het Hof ongemotiveerd** de beëindiging van het huurcontract van het bedrijfspand van V.N.I. op 10 maart 2004 door de curator mr. Haafkes in het faillissement van Xenon Webstore B.V..

Vele malen is deze huurbeëindiging in diverse stukken aangegeven, als volgt:

- In het Kort Geding vonnis van 30 januari 2004 staat onder het kopje **Vaststaande feiten**: *“Ervan uitgaande dat er een huurovereenkomst VNI-Webstore B.V. bestaat, heeft de curator de huurovereenkomst opgezegd tegen de kortstmogelijke termijn, zijnde 10 maart 2004”.*

- In het Arrest d.d. 6 juli 2004 staat onder het kopje **De vaststaande feiten**: *“De curator zegde de huurovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsruimte per 10 maart 2004 op”* Onder 5.4. van dit Arrest staat: *“Nu vaststaat dat de curator de huurovereenkomst per 10 maart 2004 heeft opgezegd, is het onderhavige onderdeel van grief IV dus niet meer van belang en kan verder onbesproken blijven”.*

- In het Vonnis van de kantonrechter d.d. 5 september 2006 staat uitdrukkelijk als feit vermeld, dat de curator in het faillissement van Xenon Webstore B.V. de huurovereenkomst tegen de kortst mogelijke termijn heeft opgezegd, te weten 10 maart 2004.

- Ook in de CvD van 28 maart 2006 is de beëindiging door de curator van de huurovereenkomst per 10 maart 2004 door mij expliciet genoemd onder punt 98.

Concluderend stel ik:

Primair:

Het huurcontract is rechtsgeldig beëindigd per 25 februari 2004.

Secundair:

Het huurcontract is rechtsgeldig beëindigd per 10 maart 2004 door opzegging van curator mr. Haafkes d.d. 10 december 2003.

25. Ten aanzien van de feitelijk onmogelijke eiswijziging van V.N.I stel ik ook nog:

De eis van V.N.I. tot schadevergoeding werd in eerste aanleg als volgt verwoord in haar dagvaardingsexploot d.d. 23 december 2003:

Onder punt 34 van de Feiten staat:

**Schadevergoeding: met de volgende tekst:**

*“V.N.I. vordert in deze procedure ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanprestatie. V.N.I. mocht er bij het sluiten van de overeenkomst vanuit gaan dat de huurovereenkomst voor tenminste vijf jaren zou worden volgemaakt. Nu de huurovereenkomst wordt ontbonden op grond van wanprestatie van Xenon Computers is V.N.I. gerechtigd om schadevergoeding te vragen voor het feit dat het pand aan de Neptunusstraat 23-25 te Enschede leeg staat. In de huidige economische tijden en de grote leegstand met betrekking tot kantoorruimte zal dit tot gevolg hebben dat hoogstwaarschijnlijk het pand gedurende het restant van de huurperiode zal leegstaan. V.N.I. vordert derhalve dat Xenon Computers wordt verplicht de huurpenningen per maand door te betalen als schadevergoeding tot het moment dat V.N.I. een nieuwe huurder voor het pand heeft gevonden”.*

Onder MITSDIEN in deze dagvaarding staat o.a.:

*“tot betaling van de openvallende huurtermijnen **na ontruiming tot en met maart 2007 als schadevergoeding** voor het feit dat de huurovereenkomst **anders** zou doorlopen”*  
(vet en onderstreping door advocaat).

**De conclusie kan thans alleen maar zijn, dat de ongegronde eiswijziging van V.N.I. niet door het Hof gehonoreerd had mogen worden.**

Zeer belangrijk is hierbij, dat het Hof diende uit te gaan van de door de Kantonrechter in haar vonnis d.d. 5 september 2006 vastgestelde feiten. Ook het Hof zelf stelt daarvan uit te zullen gaan. Bovendien is door Hof's jr. uitdrukkelijk bezwaar gemaakt tegen deze wijziging in eis onder de punten 82. t/m 84 van de Memorie van Antwoord.

In het Arrest stelt het Hof foutief: “Van die wijziging van eis, waartegen geen bezwaar is gemaakt, zal het Hof uitgaan. (onderstreping door advocaat)

26. Ook in de dagvaarding d.d. 14 mei 2007 betreffende het hoger beroep tegen de vonnissen, gewezen op 5 september 2006 en 24 april 2007 van de kantonrechter, vraagt V.N.I. onder het kopje TENEINDE om “*alsnog de in eerste aanleg ingestelde vorderingen van appellante toe te wijzen....*”

Hier is dus nog geen sprake van een eisenwijziging.

*Punten 5.15 en 5.16*

27. Deze punten van het Hof moeten volgens mij door de bovengenoemde feiten ook falen.

*Punt 5.20*

28. Ik stel in de eerste plaats, dat in het licht van al het door mij in dit betoog gestelde de al of niet verhuurde staat van het pand in de periode tussen de ontruiming en 14 maart 2007 van geen enkel belang is, omdat het huurcontract op 25 februari 2004 rechtsgeldig is beëindigd c.q. op 10 maart 2004 door mr. Haafkes rechtsgeldig is ontbonden op grond van Artikel 39 Fw.

29. In de tweede plaats stel ik, dat het Hof er wel een zeer opmerkelijk standpunt op na houdt betreffende de wettelijke regelingen van een huurcontract. Uit de stelling van het Hof, dat het nadere inlichtingen wenst over de al dan niet verhuurde staat van het pand blijkt overduidelijk, dat het Hof ervan uitgaat, dat wanneer er een huurovereenkomst tussen twee partijen bestaat er toch door de verhuurder tussentijds aan een derde verhuurd kan worden. Deze stelling is rechtens onjuist en in strijd met de wettelijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek Boek 7 betreffende Bijzondere Overeenkomsten.

## Conclusies

Uit de feiten blijkt, dat V.N.I. geen vordering op mij of mijn vader kan hebben. Ik vertrouw er op dat het Hof ook tot deze conclusie zal komen in zijn eind-Arrest. Mocht dat niet zo zijn dan is er in elk geval meer dan voldoende grond aanwezig om in Cassatie te gaan bij de Hoge Raad.

Wanneer het Hof volhardt in zijn vaststelling, dat het huurcontract eerst op 14 maart 2007 is beëindigd ondanks de ontruiming en de opzegging van de curator zal er bovendien nieuwe jurisprudentie ontstaan met zeer verstrekkende gevolgen voor het huurrecht. Ik noem er enkele:

**1. Uitspraak Hof:**

V.N.I. is gerechtigd aan mij huur te berekenen terwijl zij het pand niet aan mij ter beschikking hoeven te stellen.

**Gevolg:**

Artikel 7.203, hetgeen inhoudt dat de verhuurder verplicht is de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is, zal moeten komen te vervallen.

**2. Uitspraak Hof:**

Het huurcontract met V.N.I. is beëindigd zonder dat V.N.I. ingevolge artikelen 7.292 BW en 7.293 BW het huurcontract rechtsgeldig heeft opgezegd.

**Gevolg:**

Deze wetsartikelen zullen moeten komen te vervallen.

**3. Uitspraak Hof:**

Opzegging van een huurcontract door een curator ingevolge wetsartikel artikel 39 Fw. is niet rechtsgeldig.

**Gevolg:**

Noch een bewindvoerder noch een curator kan voortaan een huurovereenkomst rechtsgeldig opzeggen volgens artikel 39 Fw., zodat tijdens een faillissements- of WSNP-situatie een huurcontract in elk geval doorloopt tot beëindiging door de kantonrechter. Dit wetsartikel zal ook moeten komen te vervallen.

**4. Uitspraak Hof:**

V.N.I. hoeft haar huurder geen toegang te bieden tot het gehuurde.

**Gevolg:**

Artikel 7.217 BW, welk artikel de verplichting tot het verrichten van kleine herstellingen door de huurder tijdens de huurperiode regelt, zal ook komen te vervallen. Een uitgezette huurder kan immers niet aan deze verplichting voldoen.

**5. Uitspraak Hof:**

V.N.I. kan het pand aan een derde verhuren terwijl het huurcontract met mij nog bestaat.

**Gevolg:**

Verhuurders zullen voortaan dubbele (of driedubbele enz.) huurtermijnen kunnen ontvangen. Door de nieuwe jurisprudentie zijn verhuurders voortaan gerechtigd om de ene huurder te ontruimen, huur te blijven ontvangen en ondertussen een nieuwe huurder, die ook huur betaalt, het pand te laten gebruiken, etc. etc.

### **Schade voor mij en mijn ouders**

In tegenstelling tot hetgeen V.N.I. voortdurend heeft gepropageerd heeft niet zij schade geleden, maar heeft zij door haar frauduleuze handelwijze grote schade toegebracht aan zowel het bedrijf Xenon Webstore B.V., als aan mijzelf en mijn ouders in privé en aan hun (voormalige) bedrijf. Ook de mentale schade is enorm.

Er zijn dan ook meerdere procedures tegen V.N.I. in voorbereiding om deze schade te verhalen. In een aangetekende brief (met handtekening retour) zullen wij de verjaring van de door V.N.I. gepleegde onrechtmatige daden stuiten en globaal het bedrag van de schade aangeven, welke wij privé en via hun bedrijf De Hofakker B.V. hebben geleden.

Tenslotte wil ik meedelen dat ik, ook al zou ik dit willen, gezien mijn financiële situatie niet in staat ben om welk bedrag dan ook te betalen. Een toezegging in die richting zou ik ook niet waar kunnen maken en verantwoorden.

Hengelo, 10 november 2008

R.T.B.Hofs