

HUURCOMMISSIE
in het ressort Amsterdam
De Ruyterkade 7
Postbus 19412 / 1000 GK Amsterdam
tel: (020) 555 1 333

Kenmerk: 1999/39702

10306

Huurder of gemachtigde

Verhuurder of gemachtigde

W.R. WILDEVUUR

H. BREMER

2E J VD HEYDENSTR 89 H
1074 XS AMSTERDAM

HEMONYSTR 20 3
1074 BP AMSTERDAM

UITSpraak VAN DE HUURCOMMISSIE (artikel 18 lid 2 Huurprijzenwet woonruimte)

VERLOOP VAN DE PROCEDURE:

De huurcommissie heeft op 31 januari 2000 een verzoek ontvangen tot het doen van een uitspraak, ex artikel 18, lid 1/2 van de Huurprijzenwet woonruimte (hierna te noemen de wet), over de redelijkheid van de huurprijs, gelet op de ernst waarin het woongenot wordt geschaad door gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de gebouwde onroerende zaak:
2E J VD HEYDENSTR 89 H te AMSTERDAM.

Ter zitting d.d. maandag 4 december 2000 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden in tegenwoordigheid van:

huurder : dhr. W.R. Wildevuur;
verhuurder: dhr. H. Bremer.

DE FEITEN:

Het door de huurder ingediende verzoek betreft (zakelijk weergegeven):
- de onderhoudstoestand van het gehuurde.

De huurder heeft middels een schriftelijke aanzegging d.d. 16 juni 1999 de verhuurder in kennis gesteld van gebreken aan en/of tekortkomingen ten aanzien van de onderhavige, door de huurder als woonruimte aangemerkte, gebouwde onroerende zaak.

Gelet op het bepaalde in artikel 4 van het Besluit huurprijzen woonruimte zijn beide partijen in deze procedure bij wijze van voorschot een vergoeding van f 25,00 aan de Staat verschuldigd.

De commissie heeft partijen bij brief d.d. 17 maart 2000 verzocht dit voorschot binnen 4 weken te voldoen.

Het voorschot van de huurder is op 30 maart 2000 ontvangen.

Het voorschot van de verhuurder is op 5 april 2000 ontvangen.

De secretaris heeft ten behoeve van de onderhavige procedure een rapport van voorbereidend onderzoek aan de commissie overgelegd. Dit rapport is, voorafgaande aan de zitting, aan partijen toegezonden en wordt als hier ingevoegd beschouwd. De secretaris heeft aantekening gehouden van hetgeen partijen ter zitting hebben verklaard.

Met ingang van 1 november 1989 zijn T.V. Video Center, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. R.M. Mesman, en B.V. Makelaarskantoor in onroerende goederen v/h firma Johs. Draijer Hzn., als lasthebber van de eigenaar, contractueel de huur en verhuur aangegaan van de bedrijfsruimte met bijbehorende woning, gelegen op de begane grondverdieping en beletage van het perceel 2e Jan van der Heijdenstraat 89 te Amsterdam.

Sinds 1 november 1994 bedraagt de huurprijs voor het geheel f 920,19 per maand (exclusief bijkomende kosten).

Mesman heeft de bedrijfswoning op de beletage van 1 oktober 1990 t/m 31 maart 1995 als woonruimte ^{1-hoog} onderverhuurd aan Wildevuur tegen een huurprijs van (aanvankelijk) f 450,- per maand (exclusief bijkomende kosten).

Wildevuur heeft zijn eenmanszaak European Perfusion Service (bedrijfsomschrijving: import van en groothandel in perfusie-apparatuur) op 1 april 1995 gevestigd en op 30 maart 1995 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam op het adres 2e Jan van der Heijdenstraat 89 HS.

Wildevuur heeft de bedrijfsruimte per 1 april 1995 in gebruik genomen, en betaalt sindsdien de huur voor bedrijfsruimte en bedrijfswoning aan Bremer c.q. Draijer. Voorzover bekend is tussen partijen geen nieuwe huurovereenkomst aangegaan.

De ligging van beide gehuurde etages is door Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid als volgt aangeduid: bij adresbeschikking van 18 mei 1999 als sous en bel, bij adresbeschikking van 20 mei 1999 als begane ^{28 mei} grond + 1-hoog, en tenslotte bij adresbeschikking van 18 oktober 1999 als onderhuis + huis.

De aanduidingen sous, begane grond en onderhuis hebben betrekking op de bedrijfsruimte en de aanduidingen bel, 1-hoog, en huis op de bedrijfswoning.

De bestemming van het gehuurde perceelsgedeelte werd in genoemde beschikkingen achtereenvolgens geregistreerd als bedrijf, wederom als bedrijf, en tenslotte als bedrijf + woning.

ORDEEL VAN DE COMMISSIE:

Op grond van het terzake van het secretariaat ontvangen rapport, en/of hetgeen ter zitting is gesteld of gebleken, dient naar het oordeel van de commissie het volgende te worden overwogen:

De huurder is naar het oordeel van de commissie niet ontvankelijk in diens verzoek, aangezien het verzoek geen betrekking heeft op woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huurprijzenwet woonruimte.

De commissie overweegt daartoe dat de (gemengde) huurovereenkomst tussen Mesman en Draijer werd beheerst door bepalingen die op de huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing zijn, en dat het rond 1 april 1995 de bedoeling van partijen is geweest dat Wildevuur in de plaats zou treden van Mesman en de huur onder dezelfde condities zou voortzetten. Dit blijkt uit de vestiging op 1 april 1995 van de eenmanszaak EPS op het onderhavige adres bij de Kamer van Koophandel en uit het feit dat Wildevuur namens EPS sindsdien het gehele huurbedrag van f 920,19 per maand (exclusief bijkomende kosten) aan Draijer c.q. Bremer betaalt. Noch het gegeven dat Mesman de woning op 1-hoog van 1 oktober 1990 t/m 31 maart 1995 probleemloos kon onderverhuren aan Wildevuur, noch het gegeven dat het gehuurde thans wordt gebruikt als woonruimte met opslagruimte, doet aan bovengenoemde partijbedoelingen af, die doorslaggevend zijn bij het beantwoorden van de vraag welk huurregime van toepassing is.

Nu er geen aparte huurovereenkomsten voor de bedrijfsruimte en de woning zijn aangegaan, en er derhalve geen sprake is van een huurprijs voor alleen de vanaf de straat toegankelijke woning, acht de commissie zich niet bevoegd om een oordeel te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor het geheel, in relatie tot de onderhoudstoestand.

De commissie merkt nog wel op dat, indien had vastgestaan dat de huurovereenkomst sinds 1 april 1995 wordt beheerst door het regime van de Huurprijzenwet woonruimte, zij het redelijk zou hebben geacht dat de huurder een huurprijs van f 498,52 per maand (exclusief bijkomende kosten) in rekening werd gebracht (zijnde 40% van de maximale huurprijsgrens bij een woningkwaliteit van 141 punten), omdat het gehuurde een zodanige cumulatie van ernstige onderhoudsgebreken vertoont dat in dezen sprake zou zijn van een zogenoemd 'nulpunt', als genoemd in bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte, onder punt 1, categorie B, sub 9.

De commissie doelt daarbij met name op de volgende gebreken:

- als gevolg van daklekkage vindt ernstige lekkage van hemelwater plaats in de uitbouw op zowel de begane grond als de eerste etage, waardoor ernstige vochtsporen op muur en plafond zijn ontstaan;
- de vloer in de woonkamer helt in ernstige mate, te weten meer dan 15 mm per meter;
- het buitenschilderwerk van de ramen en kozijnen in de voor- en achtergevel is ernstig gebladderd en verveloos.

Deze huurprijs zou dan in rekening dienen te worden gebracht met ingang van 1 februari 2000, zijnde de eerste van de maand volgend op die waarin het verzoekschrift van de huurder door de huurcommissie is ontvangen.

Nu de huurder echter niet ontvankelijk is in het verzoek, merkt de commissie de huurder, gelet op de strekking van het verzoek, aan als de in het ongelijk gestelde partij.

De huurder is dan ook een vergoeding (leges) van f 25,00 aan de Staat verschuldigd.

Aan de verhuurder zal het voorschot van f 25,00 worden gerestitueerd.

Op grond van het voorgaande en met inachtneming van het bepaalde in de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies beslist de huurcommissie als volgt:

UITSpraak

I. Inhoudelijk

De huurder is niet ontvankelijk in het verzoek, aangezien de onderhavige overeenkomst van huur en verhuur geen betrekking heeft op woonruimte in de zin van artikel 1 van de wet.

Indien geen der partijen zich **binnen twee maanden na verzending van deze uitspraak** tot de kantonrechter wendt (Postbus 70515, 1007 KM Amsterdam) met een schriftelijk en met redenen omkleed verzoek de huurprijs vast te stellen, worden zij geacht overeenkomstig deze uitspraak overeenstemming te hebben bereikt. Houdt u er rekening mee dat er kosten aan verbonden zijn.

II. Toedeling leges

De huurder is terzake het voeren van de onderhavige procedure een vergoeding (leges) van f 25,00 aan de Staat verschuldigd.

Aan de verhuurder zal het voorschot van f 25,00 worden gerestitueerd.

Tegen dit besluit (betreffende de leges) kunt u binnen zes weken na de datum van verzending hiervan, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, een bezwaarschrift indienen bij:
de Huurcommissie, Postbus 19412, 1000 GK, Amsterdam.

Het bezwaarschrift moet van een datum en van uw naam en adres zijn voorzien. U moet duidelijk aangeven waarom u tegen het besluit bezwaar maakt en zo mogelijk een kopie van het besluit meezenden.

Afschrift van deze uitspraak wordt gezonden aan (gemachtigde van) huurder en verhuurder.

Aldus gedaan te Amsterdam op maandag 4 december 2000 door:

P. van de Kerkhof
en
mr M.E. Zweers en mr R. Nieman-Wolthers

wnd. voorzitter

leden

Vastgesteld en uitgesproken
in raadkamer
Huurcommissie te Amsterdam
De voorzitter - Mr M.W. Rijnberg

De plv. secretaris,

P.R. Visser

UITSpraak van de huurcommissie
(artikel 18.2 Huurprijzenwet woonruimte)
betreffende de gebouwde onroerende zaak
2E J VD HEYDENSTR 89 H te AMSTERDAM (1074 XS)
(in de gemeente AMSTERDAM)

Aangetekend verzonden op : **06 MAART 2001**