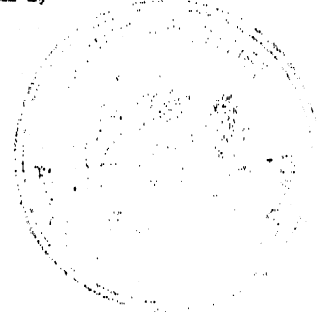


**RECHTBANK IN HET ARRONDISSEMENT AMSTERDAM,
EERSTE MEERVOUDIGE CIVIELE KAMER
BESCHIKKING**



in de zaak van:

Hans BREMER,
wonende te Amsterdam,
v e r z o e k e r in hoger beroep bij, op 16 augustus 2001 ter griffie ingekomen beroepschrift,
procureur eerst mr. H.A. Dragstra, thans mr. J. Meerdink, ✓

tegen:

Walter Roelf WILDEVUUR,
wonende te Amsterdam,
v e r w e e r d e r in hoger beroep,
procureur mr. H.M. Meijerink.

Partijen worden hierna Bremer en Wildevuur genoemd.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Voor de procesgang in eerste aanleg wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is vermeld in de op 6 juli 2001 onder nummer 01-1856 door de kantonrechter te Amsterdam tussen partijen gegeven beschikking, waarvan een kopie aan deze beschikking is gehecht. Bremer is daarvan bij beroepschrift, met bewijsstukken, in hoger beroep gekomen onder aanvoering van vijf grieven. Bij verweerschrift, met een bewijsstuk, heeft Wildevuur deze grieven bestreden. Vervolgens heeft op 21 december 2001 een mondelinge behandeling plaatsgevonden. Daarbij heeft mr. Dragstra zijn pleitaantekeningen, met bewijsstukken, in het geding gebracht. Van deze zitting is proces-verbaal opgemaakt. Na de mondelinge behandeling is de zaak voor zes maanden aangehouden voor nader overleg tussen partijen. Hierna heeft Bremer alsnog om

een uitspraak verzocht.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Het hoger beroep is tijdig ingesteld.
2. Voor de grieven wordt verwezen naar het beroepschrift.
3. De beschikking van de kantonrechter betreft de vaststelling van de huurprijs als bedoeld in artikel 27 lid 1 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw). Tegen een dergelijke beschikking staat ingevolge het bepaalde in artikel 28 lid 3 Hpw geen hoger beroep open. Bremer kan desondanks in zijn hoger beroep worden ontvangen, nu hij erover klaagt dat de kantonrechter buiten het toepassingsgebied van de Hpw is getreden althans de Hpw ten onrechte heeft toegepast.
 - 4.1. In hoger beroep zijn geen bezwaren aangevoerd tegen de feiten als door de kantonrechter vastgesteld onder 1. van de bestreden beschikking, zodat ook de rechtbank van die feiten uitgaat.
 - 4.2. Voorts staat in deze procedure als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet (voldoende) betwist, alsmede op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van overgelegde bewijsstukken, het volgende vast.
 - a. De brief van 24 oktober 1994 van Wildevuur (vermeld bij de door de kantonrechter vastgestelde feiten) aan de toenmalige verhuurder luidt onder meer als volgt:

"Ik vertelde u toen ook dat ik gaarne de huur van 2^e Jan v/d Heyden str. 89 hs/bel in totaal zou willen overnemen.(...) Om toch een lang verhaal kort te maken zou ik graag de huur van deze twee etage per 1 oktober willen overnemen (...).
 - b. In een brief van 31 januari 1995 schrijft de toenmalige verhuurder aan Wildevuur, onder meer als volgt:

"Cliënte is bereid op uw voorstel in te gaan en mag u het pand 2^e Jan van der Heijdenstaat tot uiterlijk 31 maart 1995 in gebruik houden (...). Uiterlijk 31 maart 1995 dient u de bedrijfsruimte met bijbehorende woning geheel leeg op te leveren en de sleutels aan de kas op cliënte haar kantoor in te leveren."

c. De brief van 25 maart 1995 van Wildevuur (vermeld bij de door de kantonrechter vastgestelde feiten) aan de toenmalige verhuurder luidt onder meer als volgt:

"Ik hoop dat we deze situatie voor beide zijden op een goede manier kunnen oplossen want ik ben alleen uit naar een situatie dat ik mij geen zorgen hoeft te maken over mijn woon en werk situatie. Want ik ben zelf begonnen met een bedrijf "de European Perfusion Service" en samen met een vriendin met een ander bedrijf voor het verlenen van fotografische werkzaamheden."

5. De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Volgens Bremer had de kantonrechter zich in de onderhavige verzoekschriftprocedure, die gericht is op vaststelling van de huurprijs van het gehuurde, niet definitief mogen uitspreken over de aard van het gehuurde. Voor het geval zijn standpunt niet gevolgd wordt, voert Bremer subsidiair aan dat het gehuurde geheel en al als bedrijfsruimte in de zin van de Huurwet dient te worden aangemerkt.

6. Anders dan Bremer meent, komt de vraag of er sprake is van een huurovereenkomst onderscheidenlijk van woonruimte in de zin van de Hpw in een procedure op grond van artikel 27 Hpw onvermijdelijk aan de orde. De kantonrechter dient immers, voordat hij de huurprijs van het gehuurde vaststelt conform de regels van de Hpw, eerst te beoordelen of de Hpw van toepassing is en dus of er sprake is van een huurovereenkomst onderscheidenlijk van woonruimte in de zin van de Hpw. Het is derhalve onjuist dat de kantonrechter zich in de bestreden beschikking niet had mogen uitlaten over de aard van het door Wildevuur gehuurde.

7.1. Voor de vraag of het gehuurde als woonruimte of als bedrijfsruimte is aan te merken is de bedoeling van Wildevuur en de toenmalige verhuurder ten tijde van de totstandkoming

van hun huurovereenkomst doorslaggevend. Daarbij is van belang wat zij destijds hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen, overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mochten toekennen, hebben afgeleid. De rechtbank verenigt zich niet met het oordeel van de kantonrechter dat aannemelijk is geworden dat Wildevuur van meet af aan primair de woonbestemming van het gehuurde zocht en dat zulks voor de toenmalige eigenaar van het gehuurde ook kenbaar was, nu een dergelijke aanname niet valt te rijmen met de hierboven onder 4.2. a t/m c weergegeven correspondentie. Op het moment dat Wildevuur zijn verzoek om overname van de totale huur deed, overheerste bij deze huur het karakter van bedrijfsruimte, zoals door de kantonrechter is vastgesteld en in hoger beroep niet is bestreden. In zijn brieven haakt Wildevuur aan bij deze bestemming (hij zoekt een oplossing voor zijn woon en werksituatie) en informeert hij de toenmalige verhuurder over zijn bedrijfsactiviteiten, later gevolgd door overlegging van een uittreksel van de Kamer van Koophandel. Ook de toenmalige verhuurder houdt in zijn brief van 31 augustus 1995 vast aan de bestemming van bedrijfsruimte met bijbehorende woning, terwijl niet gesteld of gebleken is dat hij jegens Wildevuur van deze bestemming afstand heeft gedaan. Gelet op deze omstandigheden staat naar het oordeel van de rechtbank vast dat het de bedoeling van de bij de totstandkoming van de huurovereenkomst betrokken partijen was om bij de nieuwe huurovereenkomst van Wildevuur geen verandering aan te brengen in het karakter daarvan, zodat het karakter van bedrijfsruimte bleef overheersen. Dat Wildevuur nadien eenzijdig wijziging in deze bestemming heeft aangebracht en het gehuurde voornamelijk als woning heeft gebruikt maakt dit niet anders.

7.2. Dit betekent dat de kantonrechter uitgaande van de onjuiste vaststelling dat het gehuurde in zijn geheel als woonruimte is aan te merken de HpW ten onrechte heeft toegepast. De bestreden beschikking dient derhalve te worden vernietigd. Wildevuur dient als in het ongelijk gestelde partij te worden veroordeeld in de kosten van het geding in beide instanties.

BESLISSING

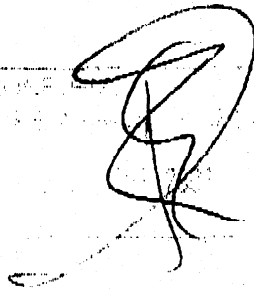
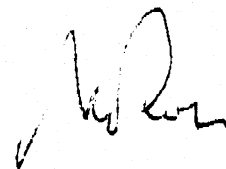
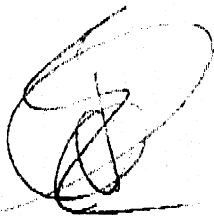
De rechtbank:

- vernietigt de op 6 juli 2001 tussen partijen onder nummer 01-1856 gegeven beschikking van de kantonrechter te Amsterdam

en opnieuw rechtdoende:

- verklaart Wildevuur niet ontvankelijk in zijn verzoek tot vaststelling van de huurprijs op grond van artikel 27 Hpw;
- veroordeelt Wildevuur in de kosten van het geding in beide instanties, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Bremer in eerste aanleg begroot op € 450,-, en in hoger beroep op € 961,51;
- verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

Gegeven door mrs. A.W.J. Ros, A. Sissing en H.M. van Niftrik, leden van genoemde kamer, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 28 augustus 2002, in tegenwoordigheid van de griffier.



RECHTER
KANTONRECHTER
AMSTERDAM