

3 oktober 2003

Eerste Kamer

Rek.nr. R02/091HR

JMH/AS

31003

Hoge Raad der Nederlanden

Beschikking

in de zaak van:

Walter Roelf WILDEVUUR,
wonende te Amsterdam,
VERZOEKER tot cassatie,
advocaat: mr. M. Ynzonides,

t e g e n

Hans BREMER,
wonende te Amsterdam,
VERWEERDER in cassatie,
advocaat: mr. D. Stoutjesdijk.

Nr. R02/091HR

2

1. Het geding in feitelijke instanties

Met een op 4 mei 2001 ter griffie van het kantongerecht te Amsterdam ingekomen verzoekschrift heeft verzoeker tot cassatie - verder te noemen: Wildevuur - zich gewend tot de kantonrechter aldaar en verzocht de huurprijs van de woonruimte 2^e Jan van der Heydenstraat 89-huis te Amsterdam ingaande 1 februari 2000 vast te stellen op f 498,52 per maand.

Verweerder in cassatie - verder te noemen: Bremer - heeft in zijn verweerschrift de kantonrechter verzocht bij beschikking, uitvoerbaar bij voorraad voor zover mogelijk, Wildevuur in het verzoek niet-ontvankelijk te verklaren, dan wel dit verzoek af te wijzen.

De kantonrechter heeft bij beschikking van 6 juli 2001 het verzoek in die zin toegewezen dat de huurprijs ingaande 1 februari 2000 werd vastgesteld op f 498,52 per maand, exclusief bijkomende kosten.

Tegen deze beschikking heeft Bremer hoger beroep ingesteld bij de rechtbank te Amsterdam.

Bij beschikking van 28 augustus 2002 heeft de rechtbank de op 6 juli 2001 tussen partijen gegeven beschikking van de kantonrechter te Amsterdam vernietigd en, opnieuw rechtdoende, Wildevuur niet-ontvankelijk verklaard in zijn verzoek tot vaststelling van de huurprijs op grond van art. 27 HPW.

Nr. R02/091HR

3

De beschikking van de rechtbank is aan deze beschikking gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen de beschikking van de rechtbank heeft Wildevuur beroep in cassatie ingesteld. Het cassatierekest is aan deze beschikking gehecht en maakt daarvan deel uit.

Bremer heeft verzocht het beroep te verwerpen.

De conclusie van de Advocaat-Generaal F.F. Langemeijer strekt tot vernietiging van de bestreden beschikking en tot verwijzing van de zaak naar het hof van het ressort.

De advocaat van Bremer heeft bij brief van 11 september 2003 op die conclusie gereageerd.

3. Beoordeling van het middel

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) De rechtsvoorganger van Bremer heeft in 1989 de parterre en de eerste verdieping van het pand 2^e Jan van der Heydenstraat 89 te Amsterdam als opslagruimte/kantoor en woning verhuurd aan T.V. Video Center. Het woongedeelte (eerste etage) was in oppervlakte vrijwel gelijk aan het bedrijfs gedeelte (parterre). Blijkens het huurcontract zagen de contractspartijen deze overeenkomst

Nr. R02/091HR

4

als een overeenkomst van huur en verhuur van bedrijfsruimte.

(ii) T.V. Video Center heeft in 1990 het woongedeelte en de helft van het bedrijfs gedeelte zonder toestemming van de hoofdverhuurder onderverhuurd aan Wildevuur.

(iii) Bij vonnis van 17 oktober 1994 is T.V. Video Center veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde.

(iv) Wildevuur heeft bij brief van 24 oktober 1994 de rechtsvoorganger van Bremer verzocht de huur totaal te mogen overnemen.

(v) In maart 1995 heeft Wildevuur de gehele voordien door T.V. Video Center gehuurde ruimte feitelijk in gebruik genomen; Wildevuur heeft vanaf dat moment aan de rechtsvoorganger van Bremer maandelijks een bedrag betaald dat gelijk was aan de huurprijs die T.V. Video Center voordien aan de rechtsvoorganger van Bremer verschuldigd was.

(vi) Bremer is sinds mei 1999 eigenaar van het gehuurde.

3.2 Wildevuur heeft de kantonrechter verzocht op de voet van art. 27 Huurprijzenwet woonruimte (hierna: HPW) de huurprijs van de woonruimte vast te stellen zoals hiervoor onder 1 vermeld. Wildevuur stelde daartoe dat sprake is van een gemengde huurovereenkomst, die deels betrekking heeft op woonruimte en deels op

Nr. R02/091HR

5

bedrijfsruimte. Nadat Bremer verweer had gevoerd, heeft de kantonrechter het verzoek toegewezen. De rechtbank heeft de beschikking van de kantonrechter vernietigd en Wildevuur niet-ontvankelijk verklaard in zijn inleidend verzoek op de grond dat de HPW niet van toepassing is. De rechtbank overwoog daartoe, samengevat, het volgende. 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. Op het moment waarop Wildevuur zijn verzoek om overname van de totale huur deed, overheerste bij deze huur het karakter van huur van bedrijfsruimte. Gelet op de in 1994 en 1995 tussen Wildevuur en de rechtsvoorganger van Bremer gevoerde correspondentie, hadden deze contractspartijen niet de bedoeling hierin verandering te brengen, zodat ook in de nieuwe overeenkomst het karakter van het gehuurde als bedrijfsruimte overheerst. Dat Wildevuur nadien eenzijdig wijziging heeft gebracht in deze bestemming en het gehuurde voornamelijk als woning heeft gebruikt, maakt dit, aldus de rechtbank, niet anders (rov. 7.1).

3.3.1 De Hoge Raad zal eerst de onderdelen 2 en 3 behandelen. Onderdeel 2 klaagt dat de rechtbank heeft

Nr. R02/091HR

6

blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door te oordelen dat voor de vraag of het gehuurde als woonruimte of als bedrijfsruimte is aan te merken, de bedoeling van Wildevuur en de toenmalige verhuurder ten tijde van de totstandkoming van hun huurovereenkomst doorslaggevend is. Het onderdeel komt erop neer dat de rechtbank de maatstaf, neergelegd in de beschikking van de Hoge Raad van 5 november 1993, nr. 8224, NJ 1994, 228, had moeten toepassen. Onderdeel 3 behelst een motiveringsklacht en betoogt dat indien de rechtbank de maatstaf van genoemde beschikking mocht hebben toegepast, zij ten onrechte geen blijk geeft te hebben acht geslagen op gezichtspunten die volgens deze maatstaf relevant zijn, zoals het vloeroppervlak en het aantal vertrekken. De onderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

3.3.2 Bij de beoordeling van deze onderdelen moet worden vooropgesteld dat de rechtbank kennelijk ervan is uitgegaan dat in 1995 een huurovereenkomst is totstandgekomen tussen Wildevuur en de rechtsvoorganger van Bremer, en dat deze overeenkomst kenmerken heeft van huur en verhuur van woonruimte en daarnaast van niet onder het regime van art. 7A:1624 (oud) BW vallende huur en verhuur van bedrijfsruimte. Bij een zodanige overeenkomst dient het gehuurde slechts dan niet in zijn

Nr. R02/091HR

7

geheel als woonruimte te worden aangemerkt indien het, mede in aanmerking genomen de inrichting en hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen stond, in overwegende mate voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is, bij welke afweging in het bijzonder betekenis toekomt aan het vloeroppervlak en het aantal vertrekken (HR 5 november 1993, nr. 8224, NJ 1994, 228). In het licht hiervan heeft de rechtbank bij haar hiervoor weergegeven oordeel dat de partijbedoeling bij het sluiten van de huurovereenkomst doorslaggevend was, hetzij blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting hetzij haar oordeel onvoldoende gemotiveerd. Van een onjuiste rechtsopvatting is sprake, indien het oordeel berust op de gedachte dat ook bij een gemengde huurovereenkomst als de onderhavige de maatstaf dient te worden gehanteerd die geldt wanneer het betreft een overeenkomst die gedeeltelijk betrekking heeft op woonruimte en gedeeltelijk op bedrijfsruimte die wel valt onder art. 7A: 1624 (oud) BW, welke maatstaf - inhoudende dat beslissend is hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan - is neergelegd in het arrest van de Hoge Raad van 24 december 1993, nr. 15170, NJ 1994, 215. Indien de rechtbank heeft bedoeld toepassing te geven aan de in genoemde beschikking van

Nr. R02/091HR

8

5 november 1993 neergelegde maatstaf, heeft zij haar oordeel niet naar de eis der wet met redenen omkleed, nu zij geen blijk heeft gegeven te hebben acht geslagen op de elementen die - naast hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen stond - van belang zijn bij het antwoord op de vraag of sprake is van woonruimte waarop de HPW van toepassing is. De onderdelen 2 en 3 treffen doel, zodat de bestreden beschikking niet in stand kan blijven en de overige onderdelen geen behandeling behoeven. Na verwijzing zal alsnog aan de hand van de juiste maatstaf moeten worden onderzocht of het gehuurde in zijn geheel al dan niet als woonruimte moet worden aangemerkt.

4. Beslissing

De Hoge Raad;

vernietigt de beschikking van de rechtbank te Amsterdam van 28 augustus 2002;

verwijst de zaak naar het gerechtshof te Amsterdam ter verdere behandeling en beslissing;

veroordeelt Bremer in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van Wildevuur begroot op € 252,69 aan verschotten en € 1.365,-- voor salaris.

Nr. R02/091HR

9

Deze beschikking is gegeven door de vice-president R. Herrmann als voorzitter en de raadsheren D.H. Beukenhorst, A.M.J. van Buchem-Spapens, A. Hammerstein en E.J. Numann, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer F.B. Bakels op 3 oktober 2003.

De Voorzitter van de Griffie van de
Rechtbank van Noord-Brabant, op 03 okt 2003

in aanwezigheid van Verweerder in cassatie