

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

BESCHIKKING

in de zaak van:

Hans Christiaan BREMER, wonend te Amsterdam,  
APPELLANT,  
\* procureur: mr. D.N. Allick,

t e g e n

Walter Roelf WILDEVUUR, wonend te Amsterdam,  
GEÏNTIMEERDE,  
procureur: mr. H.M. Meijerink.

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna (ook) Bremer en Wildevuur genoemd.

Voor de loop van het geding in feitelijke instanties en in cassatie verwijst het hof naar de beschikking van de Hoge Raad der Nederlanden van 3 oktober 2003, in deze zaak gegeven tussen Wildevuur als verzoeker tot cassatie en Bremer als verweerder in cassatie.

Bij die beschikking is de beschikking van de rechtbank te Amsterdam in deze zaak van 28 augustus 2002 vernietigd en het geding naar dit -het Amsterdamse- hof verwezen ter verdere behandeling en beslissing.

Bij verzoekschrift van 18 december 2003, ter griffie ontvangen op 19 december 2003, heeft Bremer de zaak bij dit hof aangebracht, een toelichting daarbij gegeven en bescheiden in het geding gebracht, met als conclusie (naar het hof begrijpt) dat het hof de beschikking van de kantonrechter te Amsterdam van 6 juli 2001 waarvan beroep zal vernietigen en alsnog zal beslissen, primair, dat de overeenkomst betrekking heeft op bedrijfsruimte niet zijnde bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW, en, subsidiair, dat voor de begane grond een bedrijfshuurovereenkomst geldt en voor de eerste etage een overeenkomst voor de huur van woonruimte, met kosten.

Daarop heeft Wildevuur geantwoord en een bescheid in het geding gebracht en bewijs aangeboden, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de beschikking van de kantonrechter zal bekrachtigen, met kosten.

De partijen hebben de zaak op 17 februari 2004 mondeling doen toelichten door hun procureurs die zich beiden hebben bediend van pleitaantekeningen. Voorts hebben beide partijen, overeenkomstig hetgeen ter zitting met hen is afgesproken, nog een plattegrond van het gehuurde in het geding gebracht.

Het hof heeft beschikking bepaald op heden.

## 2. Feiten

Ook het hof kan uitgaan van de feiten zoals de Hoge Raad die in zijn voormelde beschikking onder 3.1, (i) tot en met (v), heeft omschreven. Deze feiten zullen waarnodig worden aangevuld met

feiten die bij de mondelinge behandeling van de zaak nog zijn gebleken.

### 3. Beoordeling

3.1 Kort samengevat gaat het in deze zaak om het volgende.

3.1.1 De lasthebber van de rechtsvoorganger van Bremer, v/h firma Johs. Draijer Hzn (hierna: Draijer) heeft in 1989 aan TV Video Center (hierna: TV Video) als bedrijfsruimte verhuurd de begane grond en de eerste etage van het pand 2<sup>e</sup> Jan van der Heydenstraat 89 te Amsterdam. TV Video dreef een reparatiebedrijf voor audiovisuele apparatuur. Zij heeft de begane grond van het gehuurde in gebruik heeft genomen voor de opslag daarvan.

TV Video heeft in 1990 zonder toestemming van Draijer de woonruimte op de eerste etage en een deel van de bedrijfsruimte op de begane grond onderverhuurd aan Wildevuur. Bij vonnis van 17 oktober 1994 is TV Video veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde. Zij heeft daaraan voldaan, zij het dat Wildevuur in het gehuurde is blijven wonen.

3.1.2 Wildevuur heeft bij brief van 24 oktober 1994 Draijer verzocht de huur geheel te mogen overnemen. Bij brief 25 maart 1995 heeft Wildevuur wederom Draijer verzocht hem "als gebruiker of huurder te laten zitten" en meegedeeld hij zelf met een bedrijf begonnen is genaamd "European Perfusion Services". Op 1 april 1995 heeft Wildevuur bij de kamer van koophandel te Amsterdam de gelijknamige eenmanszaak laten inschrijven op het adres 2<sup>e</sup> Jan van der Heijdenstraat 89 HS te Amsterdam. Een kopie van die inschrijving heeft hij aan Draijer gezonden. Die heeft niet uitdrukkelijk bewilligd in een huurovereenkomst met Wildevuur, maar heeft hem wel enige malen uitstel voor ontruiming gegeven (i) om humane redenen nadat Wildevuur was beroofd en (ii) omdat het moeilijk voor Wildevuur bleek te zijn om andere woonruimte te vinden. Wildevuur heeft het gehele gehuurde feitelijk in gebruik

genomen en een deel daarvan in gebruik gegeven aan een vriendin die dit gebruikte als fotostudio. Wildevuur is aan Draijer gaan voldoen het bedrag aan huurpenningen zoals TV Video dat verschuldigd was. Deze heeft de huurpenningen niet alleen behouden, maar ook blijkt een brief van 24 december 1996 bij verzuim Wildevuur tot betaling daarvan aangemaand.

3.2 Uit het voorgaande een en ander leidt het hof af dat er tussen Draijer en Wildevuur een huurovereenkomst is totstandgekomen welke betrekking heeft op zowel woonruimte als op bedrijfsruimte, zij het dat het hier geen bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW betreft, reeds omdat gesteld noch gebleken is dat het bedrijf van Wildevuur of dat van zijn vriendin aan de vereisten daarvoor voldeed. De vraag die dan voorligt is of voor deze gemengde overeenkomst van het gehuurde in haar geheel moet worden aangemerkt als een overeenkomst ter zake van woonruimte.

3.3 Uit hetgeen in deze zaak is gebleken omtrent de motieven van Wildevuur, kan de conclusie geen andere zijn dan dat het woonruimte aspect bij hem de overhand had, zij het dat hij -kennelijk mede om Draijer gunstig te stemmen in verband met de voortzetting van de overeenkomst- in het gehuurde ook een bedrijfje is begonnen, dat echter nimmer levensvatbaar is gebleken. Niettemin moet op grond van de onder 3.1.2 aangehaalde brieven ook Draijer bekend zijn geweest met de bedoeling van Wildevuur. Omtrent de bedoeling van Draijer is ten processe weinig tot niets gebleken, maar het hof gaat er veronderstellenderwijs vanuit dat het haar bedoeling was om het bedrijfskarakter te laten overheersen, zoals ook blijkt uit de overeenkomst met TV Video. Van belang is dan dat de vloeroppervlakken van de bedrijfsruimte op de begane grond en van de woonruimte op de eerste verdieping vrijwel even groot zijn, waardoor op grond van de bedoeling van partijen en de inrichting van het gehuurde niet kan worden gezegd dat het gehuurde in overwegende mate voor een ander doel in gebruik was dan woonruimte.

De overeenkomst tussen Draijer en Wildevuur moet daarom worden gekwalificeerd als een overeenkomst ter zake van de huur/verhuur van woonruimte. Bremer die in 1999 het pand waarin het gehuurde is gelegen heeft verworven, is in de plaats getreden van Draijer tot de overeenkomst zoals die tussen deze en Wildevuur gold. Bremer is daarom met grief 1 tevergeefs opgekomen tegen de beschikking van de kantonrechter.

3.4 De grievens 2 tot en met 5 lenen zich voor gezamenlijk behandeling.

De kantonrechter diende in deze procedure ter beantwoording van een voorvraag een kwalificatie te geven van de aard van het gehuurde -hetgeen hij met juistheid heeft gedaan- om een beschikking te kunnen geven op het verzoek van Wildevuur in het kader van de toentertijd vigerende Huurprijzenwet woonruimte. Gelet op het beschermingskarakter van de wetgeving met betrekking tot woonruimte en de huurprijzen daarvan, mag niet te snel worden aangenomen dat een beroep daarop naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De omstandigheden die Bremer als toelichting op zijn tweede grief en overigens heeft genoemd, vermogen die conclusie dan ook niet te dragen. Ook deze grieven slagen daarom niet.

3.5 Bremer heeft -subsidiar- nog betoogd dat voor de beletage een overeenkomst ter zake van de huur van bedrijfsruimte geldt en voor de eerste verdieping een overeenkomst ter zake van de huur van woonruimte, aangezien deze verdiepingen over eigen voorzieningen beschikken. Dat betoog kan reeds niet slagen omdat de Hoge Raad in zijn beschikking waarbij deze zaak naar dit hof is verwezen, als uitgangspunt heeft aangenomen dat het hier gaat om één gemengde overeenkomst, aan welk uitgangspunt het hof is gebonden.

4. Slotsom en kosten

De grieven treffen geen doel, zodat de aangevallen beschikking moet worden bekrachtigd. Bremer heeft als de in het ongelijk gestelde partij de kosten van het hoger beroep te dragen, zowel van de instantie bij de rechtbank als van deze instantie.

5. Beslissing

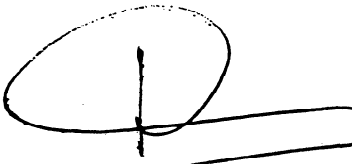
Het hof:

bekrachtigt de beschikking van de kantonrechter van 6 juli 2001 waarvan beroep;

verwijst Bremer in de proceskosten en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de kant van Wildevuur gevallen, op € 2.555,29;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Deze beschikking is gegeven door mrs. Los, Huijzer en Bannier en in het openbaar uitgesproken op 1 april 2004.



voor afschrift conform  
De griffier van het  
Gerechtshof te Amsterdam

