

zaaknummer 200.081.408/01
24 april 2012

AFSCHRIJF
GERECHTSHOF AMSTERDAM

TWEEDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

Nicolaas NOBEL,
wonend te Noordwijk,
APPELLANT,
advocaat: mr. H.M. Hielkema te Amsterdam,

t e g e n

Lion Peter Albert BROMMET,
wonend te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
advocaat: mr. M.J. Jeths te Utrecht.

De partijen worden hierna Nobel en Brommet genoemd.

1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 20 januari 2011 is Nobel in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (verder ook: de kantonrechter) van 22 oktober 2010, in deze zaak onder zaak-/rolnummer 1123212 CV

EXPL 10-3680 gewezen tussen hem als eiser en Brommet als gedaagde.

Nobel heeft bij memorie negen grieven voorgesteld, producties overgelegd en bewijs aangeboden, met conclusie, kort gezegd, dat het hof het vonnis waarvan beroep zal vernietigen, en opnieuw rechtdoende bij arrest, zoveel als mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, primair de huurovereenkomst tussen partijen zal ontbinden en Brommet zal veroordelen tot ontruiming van de woning, subsidiair de huurovereenkomst tussen partijen gedeeltelijk zal ontbinden en Brommet zal veroordelen tot ontruiming van de zolderverdieping van de woning, meer subsidiair voor recht zal verklaren dat Brommet een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst niet heeft aanvaard en op die grond de huurovereenkomst zal beëindigen en hem zal veroordelen tot ontruiming van de woning. Voor het geval het hof de huurovereenkomst gedeeltelijk zal ontbinden of beëindigen met betrekking tot de zolderkamer, vordert Nobel verder dat het hof de huurprijs voor de woning per 1 juli 2009 zal vaststellen op € 3.000,00 per kwartaal, vermeerderd met een jaarlijks huurverhogingspercentage en de daardoor ontstane huurachterstand, althans, indien de huurovereenkomst niet wordt ontbonden of beëindigd, de huurprijs voor de woning per 1 juli 2009 zal vaststellen op € 3.750,00 per kwartaal, vermeerderd met een jaarlijks huurverhogingspercentage en de daardoor ontstane huurachterstand, alles met veroordeling van Brommet in de kosten van het geding in beide instanties.

Daarop heeft Brommet bij memorie de grieven bestreden, producties in het geding gebracht, bewijs aangeboden en geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met veroordeling van Nobel in de kosten van het hoger beroep.

De partijen hebben de zaak op 11 januari 2012 doen bepleiten door hun hiervoor genoemde advocaten, beiden aan de hand van aan het hof overgelegde pleitnotities. Bij die gelegenheid is door Nobel een productie (een offerte voor uit te voeren

werkzaamheden) in het geding gebracht. Tevens zijn inlichtingen verstrekt.

Ten slotte is arrest gevraagd.

2. Feiten

De rechtbank heeft in het bestreden vonnis onder 1 tot en met 4 een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aangemerkt. Grief 1 richt zich tegen de vaststelling onder 3, inhoudende dat Nobel tussen 1998 en 2009 geen huurverhogingen heeft aangezegd. Deze grief kan niet tot vernietiging van het bestreden vonnis leiden, want deze omstandigheid is niet dragend voor het oordeel van de kantonrechter. Hierna zal het hof de tussen partijen vaststaande feiten weergeven en daarbij met deze grief rekening houden. Voor het overige zijn de door de kantonrechter vastgestelde feiten niet in geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

3. Beoordeling

3.1. Het gaat in deze zaak als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist om het volgende.

3.2. Nobel is in 1961 eigenaar geworden van het pand aan de Weesperzijde 68 te Amsterdam. Het pand is nadien in drie appartementsrechten gesplitst. Het betreft: (i) de benedenwoning bestaande uit het souterrain en de begane grond, (ii) een woning op de eerste etage met het gedeelte van de zolderverdieping aan de voorzijde (straatzijde) van het pand, en (iii) een woning op de tweede etage met het gedeelte van de zolderverdieping aan de achterzijde (tuinzijde) van het pand.

3.3. Brommet is sinds 1 april 1984 huurder van van de woning op de eerste etage (hierna: de woning). De woonruimte op de tweede etage heeft eerst sinds 1 januari 2009 leeggestaan en

is vervolgens sinds 1 juni 2010 bij Zwerfkei Bewaring B.V. in anti-kraakbeheer gegeven.

3.4. Brommet betaalde bij de aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs van (omgerekend) € 354,67 per maand. De huurcommissie heeft bij uitspraak van 21 november 1997, verzonden 23 januari 1998, beslist dat de door Nobel voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van 1 juli 1997 tot een bedrag van (omgerekend) € 587,69 per maand niet redelijk is. Bij uitspraak van dezelfde datum heeft de huurcommissie beslist dat de door Brommet voorgestelde verlaging van de huurprijs tot (omgerekend) € 389,13 per maand eveneens niet redelijk is te achten en heeft beslist dat redelijk is een huurprijs van (omgerekend) € 413,60 per maand met ingang van 1 juli 1997, uitgaande van een woningwaardering van 110 punten.

3.5. Nobel heeft vervolgens een beslissing van de kantonrechter te Amsterdam gevorderd op het punt waarop de huurcommissie op 21 november 1997 uitspraak heeft gedaan. Bij vonnis van 29 mei 1998 heeft de kantonrechter de huurprijs van de woning vastgesteld op € 557,58 per maand met ingang van 1 juli 1997 en op € 417,23 per maand met ingang van 1 augustus 1997. De kantonrechter is daarbij uitgegaan van een woningwaardering van 111 punten.

3.6. Nobel heeft bij brief van 23 april 2009 aan Brommet een voorstel gedaan tot een nieuwe huurprijs van € 835,24 per maand met ingang van 1 juli 2009. Dit voorstel heeft Brommet niet aanvaard. Nobel is vervolgens een procedure bij de huurcommissie aangevangen. De voorzitter van de huurcommissie heeft op 21 augustus 2009, verzonden op 1 september 2009, uitspraak gedaan. Het verzoek van Nobel zoals voorgelegd aan de huurcommissie hield het voorstel in tot verhoging van de huurprijs van € 2.444,61 per kwartaal met 2,5% tot € 2.505,72 per kwartaal met ingang van 1 juli 2009. De voorzitter van de huurcommissie heeft geoordeeld dat feitelijk door Nobel een huurverhoging is verzocht met 51,59%, omdat de huurprijs op 30

juni 2009 geen € 2.444,61, maar € 1.652,95 per kwartaal bedroeg. Die voorgestelde verhoging is volgens de voorzitter van de huurcommissie niet redelijk, omdat het wettelijk toegestane huurverhogingspercentage 2,5% bedraagt. De voorzitter heeft vervolgens geoordeeld dat een verhoging van de huurprijs van € 550,98 per maand met 2,5% tot € 564,75 met ingang van 1 juli 2009 wel redelijk is. Bij uitspraak van 8 december 2009, verzonden op 17 februari 2010, heeft de huurcommissie het verzet van Nobel tegen de uitspraak van de voorzitter ongegrond verklaard en de betreffende uitspraak gehandhaafd.

3.7. Per 1 juli 2010 bedraagt de (kale) huurprijs van de woning € 571,53 per maand.

3.8. Nobel heeft Brommet op 18 januari 2010 gedagvaard voor de kantonrechter. In de inleidende dagvaarding heeft hij drie kwesties aan de orde gesteld, die uitmonden in verschillende vorderingen, die ook in hoger beroep aan de orde zijn. Allereerst schiet Brommet volgens Nobel tekort in de nakoming van de huurovereenkomst door in de woning, in het bijzonder in het gedeelte van de zolderverdieping dat bij de woning behoort, een bedrijf te exploiteren, althans, deze ruimte voor bedrijfsdoeleinden en niet als woonruimte te gebruiken. Verder heeft Brommet in 1997 met succes de huurprijs weten te verlagen tot beneden de huurprijs die door partijen bij de huurovereenkomst is overeengekomen. Nobel wil de huurprijs weer verhogen. Hij heeft daartoe een voorstel gedaan, dat niet door Brommet is geaccepteerd. Op die grond heeft Nobel de huurovereenkomst opgezegd. Tot slot is Nobel van plan het appartementsrecht op de tweede verdieping te verkopen als één geheel tezamen met de gehele zolderverdieping. Daartoe dient Nobel de vrije beschikking te verkrijgen over het voorste deel van de zolderverdieping, dat thans door Brommet wordt gehuurd. Nobel heeft in dat verband bij brief van 19 augustus 2009 Brommet een aanbod gedaan in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub d BW, een zogenaamd 'redelijk aanbod' tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, dat echter niet door Brommet is

aanvaard. Op die grond heeft Nobel de huurovereenkomst opgezegd bij brief van 17 september 2009.

3.9. De kantonrechter heeft de vorderingen van Nobel afgewezen en hem veroordeeld in de proceskosten.

3.10. De tweede en derde grief zien op het oordeel van de kantonrechter dat niet is gebleken dat het zoldergedeelte niet als woonruimte in gebruik is, zodat de gevorderde (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst moet worden afgewezen.

3.11. Tussen partijen is niet in geschil dat bij het aangaan van de huurovereenkomst is beoogd dat de woning door Brommet zou worden gebruikt als woonruimte. Het is vervolgens de vraag of het feitelijk gebruik dat Brommet van de woning maakt, zoals Nobel stelt, afwijkt van hetgeen partijen zijn overeengekomen. Daarbij geldt dat ook indien wordt vastgesteld dat het feitelijk gebruik mede gebruik als bedrijfsruimte omvat, Brommet uitsluitend geacht kan worden het gehuurde in strijd met de contractuele bestemming te gebruiken, als hij in overwegende mate voor aan ander doel de woning in gebruik heeft. Bij deze afweging komt onder andere betekenis toe aan de wijze waarop de woning wordt gebruikt, in welke vertrekken dat gebeurt en hoeveel vloeroppervlak daarmee is gemoeid.

3.12. Nobel stelt dat het bedrijf van Brommet niet feitelijk is gevestigd op het adres Groenlandsekade 9-13 te Vinkeveen, op welk adres het is ingeschreven in het handelsregister, en Brommet geen ander adres heeft opgegeven waar het bedrijf wel is gevestigd, zodat moet worden aangenomen dat het bedrijf (feitelijk) is gevestigd aan de Weesperzijde 68. Brommet heeft gemotiveerd betwist dat hij in de woning een bedrijf exploiteert. Brommet heeft in dit verband onder ander gesteld dat zijn bedrijf Metalu sinds 1994 kantoorruimte huurt in Vinkeveen. Hij heeft dat met stukken onderbouwd. Nobel is daar vervolgens onvoldoende op ingegaan. Dit brengt mee dat de genoemde stelling van Nobel niet als vaststaand kan worden

aangemerkt. Bij gebreke van een (gespecificeerd) bewijsaanbod is op dit punt geen verdere bewijslevering aan de orde.

3.13. Bij memorie van grieven is Nobel verder, ter onderbouwing van zijn stelling dat Brommet in de woning in het kader van zijn bedrijf kantoor houdt, uitvoerig ingegaan op het meubilair en de spullen die tijdens de descente in eerste aanleg in de zolderkamer zijn aangetroffen. In dat verband somt Nobel ook allerlei zaken op die zich niet in de zolderkamer bevonden. Vervolgens concludeert Nobel dat de door Brommet gehuurde kamer op de zolderverdieping geen huiskamer, zitkamer, eetkamer, lees- of studiekamer, slaapkamer, rommelkamer of opslagruimte is en dus als kantoor(tje) en "wellicht als hobbykamer / naaikamer" wordt gebruikt. Wat hier verder van zij, naar het oordeel van het hof heeft Nobel met het door hem gestelde onvoldoende aangedragen voor de conclusie dat het door Nobel gehuurde zoldergedeelte (vooral) als bedrijfsruimte in gebruik is. Dat zich in de zolderruimte een bureau/werktafel, fax, laptop, fotokopieerapparaat en een koffiezetapparaat bevinden en deze gebruikt kunnen worden voor de activiteiten die Brommet als zelfstandig ondernemer ontplooit, is daartoe ook onvoldoende. Als Brommet, naar hij stelt, regelmatig thuis werkt in de zolderkamer en daarvoor het bureau/de werktafel gebruikt, is dat eveneens onvoldoende om te kunnen aannemen dat Brommet de woning in overwegende mate voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik heeft.

3.14. Met het voorgaande falen de grieven 2 en 3.

3.15. De grieven 4 tot en met 7 hebben betrekking op de tweede door Nobel in deze procedure aangesneden kwestie: de hoogte van de huurprijs. Deze grieven zijn gezamenlijk door Nobel toegelicht en zullen ook gezamenlijk door het hof worden behandeld.

3.16. De kantonrechter heeft zich kort gezegd gebonden geacht aan het in Nederland geldende systeem van huurbescherming en huurprijsvaststelling. Hij heeft geen ruimte gezien om de

wettelijke regeling in dit concrete geval buiten toepassing te laten als door Nobel verzocht. Meer in algemene zin heeft de kantonrechter overwogen dat het buiten toepassing laten van de maximale huurprijsstijging niet op de weg van de rechter ligt, maar dat wat dit betreft de wetgever aan zet is.

3.17. Het kader voor de verdere beoordeling is de volgende.

3.18. De huurovereenkomst is door partijen aangegaan met ingang van 1 april 1984. Dit betekent dat de huurovereenkomst op grond van artikel 7:247 BW niet-geliberaliseerd is en is onderworpen aan de wettelijke huurprijsregeling van Titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2 BW (artikel 7:246-7:265 BW). Deze wettelijke regeling is van dwingend recht. Het wettelijke huurprijsstelsel gaat uit van een zogenaamde 'redelijke huurprijs'. Dat is iets anders dan een gangbare markthuursprijs. Binnen het wettelijke huurprijsstelsel wordt de kwaliteit van de woning aan de hand van een puntensysteem vastgesteld. Aan het aantal punten is vervolgens een maximale huurprijs gekoppeld, de zogenaamde maximale huurprijsgrens. Inmiddels zijn de huurovereenkomsten van veel woningen vergelijkbaar met de onderhavige geliberaliseerd en dus niet meer onderhevig aan het dwingendrechtelijke huurprijsregime. Op grond van het overgangsrecht valt de huurovereenkomst tussen partijen echter in beginsel nog steeds onder het systeem van huurprijsbescherming.

3.19. De eerste procedure die partijen over de hoogte van de huurprijs hebben gevoerd, is geëindigd met het vonnis van de kantonrechter van 29 mei 1998 (zie r.o. 3.5). Daarbij is de huurprijs van de woning met ingang van 1 juli 1997 vastgesteld op € 557,58 per maand en per 1 augustus 1997 op € 417,23 per maand. De kantonrechter is daarbij uitgegaan van een woningwaardering van 111 punten.

3.20. De tweede procedure tussen partijen is gevoerd naar aanleiding van het voorstel van Nobel bij brief van 23 april 2009 tot een huurprijsverhoging met ingang van 1 juli 2009

(zie r.o. 3.6). Dit voorstel heeft Brommet niet aanvaard. Nobel is vervolgens een procedure bij de huurcommissie begonnen. De voorzitter van de huurcommissie heeft bij uitspraak van 21 augustus 2009, verzonden op 1 september 2009, geoordeeld dat een verhoging van de huurprijs met 2,5% tot € 564,75 per maand met ingang van 1 juli 2009 redelijk is. Het verzet tegen deze uitspraak is door de huurcommissie bij beslissing van 8 december 2009, verzonden op 17 februari 2010, ongegrond verklaard.

3.21. De inleidende dagvaarding in de onderhavige (derde) procedure tussen partijen is van 18 januari 2010. Daarin wordt (onder 4, sub 2) wel gerefereerd aan de in r.o. 3.20 genoemde procedure tot huurprijsvaststelling door de huurcommissie, maar deze procedure in eerste aanleg is niet de procedure als bedoeld in artikel 7:262 BW waarmee wordt opgekomen tegen de beslissing van de huurcommissie naar aanleiding van de Nobel verzochte huurprijsverhoging per 1 juli 2009. Dit volgt reeds uit de omstandigheid dat de beslissing van de huurcommissie op een latere datum (17 februari 2010) aan partijen toegezonden dan de dagvaarding in de onderhavige procedure is uitgebracht. Uit het bestreden vonnis, onder r.o. 5, volgt dat Nobel tegen de beslissing van de huurcommissie van 8 december 2009, verzonden op 17 februari 2010, wel op de voet van artikel 7:262 lid 1 BW bij de kantonrechter is opgekomen, namelijk in de procedure met kenmerk 1146305/CV 10-14149. In die zaak is - tegelijk met het vonnis waarvan beroep - op 22 oktober 2010 een eindvonnis gewezen. Naar het hof uit het verhandelde ter gelegenheid van de pleidooien heeft begrepen, is de vordering van Nobel tot huurverhoging in de procedure met kenmerk 1146305/CV 10-14149 door de kantonrechter afgewezen en is tegen deze uitspraak geen rechtsmiddel aangewend.

3.22. Nobel vordert in de onderhavige procedure dat de huurprijs van de niet-geliberaliseerde huurovereenkomst met ingang van 1 juli 2009 wordt verhoogd, maar het voorgaande brengt mee dat de daarvoor voorgeschreven wettelijke procedure van artikel 7:250-253 BW niet door Nobel is gevolgd. Aan het

vonnis waarvan beroep ligt, anders dan in de genoemde zaak met kenmerk 1146305/CV 10-14149 het geval is, geen beslissing van de huurcommissie op het verzoek van Nobel tot huurprijsverhoging ten grondslag. Het hof zal daarom eerst de vraag moeten beantwoorden of Nobel gelet op het bepaalde in artikel 7:250-253 en 7:262 BW wel in zijn vordering tot huurverhoging in het hoger beroep kan worden ontvangen. Daarbij is van belang dat voor de gevallen waarin de verhuurder een huurverhoging wenst een in beginsel exclusieve rechtsgang is voorgeschreven, waarbij het rechtsmiddelenverbod van artikel 7:262 lid 2 BW meebrengt dat in dat verband voor het hof geen rol is weggelegd, behoudens indien op goede gronden een doorbrekingsgrond is voorgesteld.

3.23. Het wettelijk uitgangspunt is dat een overeengekomen huurprijs tussen partijen van kracht is, zolang niet anderszins door de huurcommissie en eventueel de kantonrechter is beslist. Het hof is van oordeel dat het wettelijk systeem meebrengt dat een verhoging van de huurprijs van een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst op verzoek van de verhuurder alleen kan plaatsvinden door eerst de huurcommissie om een uitspraak te vragen. Vervolgens kan op basis van de beslissing van de huurcommissie de uitspraak van de kantonrechter worden gevorderd. De wet staat vervolgens geen hogere voorziening toe om iedere discussie uit te sluiten over de wijze waarop de kantonrechter van zijn bevoegdheid tot huurprijsvaststelling gebruik heeft gemaakt. Een hogere voorziening is slechts toegelaten voor zover erover wordt geklaagd dat de kantonrechter ten onrechte of met verzuim van essentiële vormen van zijn aan de huurprijswetgeving ontleende bevoegdheden gebruik heeft gemaakt, dan wel deze ten onrechte buiten toepassing heeft gelaten.

3.24. Vanuit dit wettelijke systeem bezien is het onjuist en ongewenst dat Nobel zich als verhuurder rechtstreeks in een dagvaardingsprocedure tot de kantonrechter heeft gewend (dus zonder eerst een verzoek in te dienen bij de huurcommissie), een declaratoire uitspraak heeft verkregen over een door hem

gewenste verhoging van de huurprijs en vervolgens in beginsel de mogelijkheid heeft verkregen tot het instellen van hoger beroep en beroep in cassatie. Het speciale karakter van de wettelijke procedure tot huurprijsverhoging verzet zich ertegen dat in een dagvaardingsprocedure die in eerste aanleg bij de kantonrechter is aangebracht, dus buiten het kader van de wettelijke huurprijsregeling van artikel 7:246-265 BW, een constitutieve uitspraak wordt gegeven die materiëel neerkomt op de vaststelling van (de redelijkheid van) de huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte. In het onderhavige geval klemt dat des te meer, omdat Nobel zich ten aanzien van zijn wens tot verhoging van de huuprijs per 1 juli 2009 wel degelijk tot de huurcommissie heeft gewend, naar aanleiding van de beslissing van de huurcommissie een uitspraak van de kantonrechter heeft gevorderd, die uitspraak in de procedure met kenmerk 1146305/CV 10-14149 ook is verkregen en deze uitspraak vervolgens in kracht van gewijsde is gegaan.

3.25. In de onderhavige procedure heeft de kantonrechter geen overweging gewijd aan de ontvankelijkheid van de vordering van Nobel tot huurprijsverhoging. Hij heeft de vordering tot huurverhoging beoordeeld en is daarmee naar 's hofs oordeel (veronderstellenderwijs) van de ontvankelijkheid van het verzoek uitgegaan. Ook als ervan wordt uitgegaan dat de kantonrechter de vordering van Nobel tot huurverhoging niet in behandeling had behoren te nemen, brengt dat naar het oordeel van het hof nog niet mee dat het hof - nu de kantonrechter dat desondanks wel heeft gedaan en Nobel zich bij die uitspraak niet wil neerleggen - Nobel in hoger beroep alsnog in zijn verzoek tot vaststelling van de huurprijs niet-ontvankelijk dient te verklaren. De zelfstandigheid van onderhavige procedure waarin over de hoogte van de huurprijs een uitspraak is gedaan verzet zich daartegen. Daarbij is van belang dat Brommet op zijn beurt in hoger beroep niet opkomt tegen de stilzwijgende ontvankelijkverklaring van Nobel in eerste aanleg. Ook is geen beroep gedaan op het gezag van gewijsde van de uitspraak van de kantonrechter in de genoemde zaak met kenmerk 1146305/CV 10-14149.

3.26. Ten aanzien van het beroep van Nobel op Eerste Protocol EVRM overweegt het hof het volgende.

3.27. Het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) heeft onder andere in zijn uitspraken van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 (Grote Kamer) inzake Hutten-Czapska/Polen nr. 35014/97 een nadere invulling gegeven aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM in verband met de in de huurwetgeving van sommige lidstaten voorziene beperkingen met betrekking tot de uitoefening van het recht betreffende de verhuur van woningen. Het uitgangspunt van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is dat ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Dit laat op grond van de tweede volzin van deze bepaling echter onverlet dat de Nederlandse staat het recht heeft om in overeenstemming met het algemeen belang het gebruik van eigendom te reguleren, bijvoorbeeld door huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen in te voeren. Aan die bevoegdheid zijn blijkens de rechtspraak van het EHRM echter grenzen. Dit hof heeft in de zaak die heeft geleid tot het arrest van 25 januari 2011 (LJN: BP3497) overwogen dat uit de rechtspraak van het EHRM kan worden afgeleid dat een uitzondering aan de orde kan zijn als de rechten van de eigenaar van de woning door een huurbeschermingsmaatregel onevenredig worden aangetast. Meer specifiek kan het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel leiden dat de rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast.

3.28. Nobel heeft betoogd dat de rechtspraak van het EHRM anders dient te worden begrepen dan de invulling die het hof daaraan in de hiervoor genoemde zaak heeft gegeven. Nobel stelt, samengevat weergegeven, dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM meebrengt dat de wet de eigenaar niet mag belemmeren om een redelijk rendement ('decent profit') te behalen. Dat rendement wordt als gevolg van de Nederlandse

huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen door hem niet gerealiseerd. Dat is onverenigbaar met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Het hof dient daarom volgens Nobel de betreffende wettelijke huurbepalingen buiten toepassing te laten, althans kan Brommet in de gegeven omstandigheden op grond daarvan geen rechten geldend maken.

3.29. Het hof overweegt daaromtrent het volgende. Blijkens vaste rechtspraak van het EHRM wordt een beweerde schending van artikel 1 Eerste Protocol op de volgende wijze getoetst. Een inmenging van de overheid dient bij wet te zijn voorzien, wat ook inhoudt dat de inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur. Verder dient de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang te dienen. De inmenging dient proportioneel te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene. Een inmenging mag geen onevenredige last ('excessive burdens') op de betrokkene leggen. Uit de rechtspraak van het EHRM volgt dat de betrokken staat een ruime afwegingsbevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en verder een ruime vrijheid heeft ('margin of appreciation') om beperkingen te stellen aan de uit artikel 1 Eerste Protocol EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen.

3.30. Anders dan Nobel betoogt, betekent het voorgaande niet dat de eigenaar van de woning recht heeft op een 'redelijk rendement' en als dat niet mogelijk is reeds artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden. Beslissend is steeds of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee. Het moet gaan om evidente gevallen. Een en ander blijkt ook uit de uitspraken in de zaak Hutten-Czapska/Polen waarop Nobel zich beroept. In de uitspraak van 19 juni 2006 (onder 225)

concludeert het EHRM dat in Polen de vereiste 'fair balance' niet aanwezig is, zodat daarom artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden:

"(...) In the light of the foregoing, and having regard to the effects of the operation of the rent-control legislation during the whole period under consideration on the rights of the applicant and other persons in a similar situation, the Court considers that the Polish State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the right of property. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

Verder overweegt het EHRM dat het niet zijn taak is aan te geven hoe die balans door Polen moet worden bewerkstelligd, maar alleen dat bij de invulling daarvan aansluiting kan worden gezocht bij de aanbevelingen van het Poolse constitutionele hof, onder andere door invulling te geven aan hetgeen dient te worden verstaan onder 'basic rent', 'economically justified rent' of 'decent profit' (uitspraak van 19 juni 2006, onder 239):

"As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community - including the availability of sufficient accommodation for the less well-off - in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention."

It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interests in deriving profit should be

balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see Broniowski, cited above, §§ 186 and 192).

The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a "basic rent", "economically justified rent" or "decent profit" (see paragraphs 136-41 above)."

3.31. Voor de beoordeling is verder van belang dat het EHRM uitspraak heeft gedaan in een procedure tussen een particulier en de Poolse overheid en daarbij heeft geoordeeld dat het samenstel van regels leidt tot een systematische inbreuk op de eigendomsrechten, zowel die van de klaagster als die van anderen. De onderhavige procedure is van een andere orde. Het betreft geen procedure tegen de Nederlandse overheid die de taak heeft zorg te dragen voor de genoemde 'fair balance', maar is een civiele procedure tussen twee particulieren. Nobel heeft in de processtukken wel in breder verband kanttekeningen geplaatst bij het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming, maar daaruit volgt niet dat in algemene zin moet worden aangenomen dat het Nederlandse wettelijke stelsel leidt tot huurprijzen waarbij verhuurders (zwaar) verlies leiden op de exploitatie, zoals in Polen kennelijk wel het geval was. Dat neemt niet weg dat in dit individuele geval wel degelijk een situatie kan bestaan die niet verenigbaar is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Dat zal hierna door het hof worden onderzocht. Daarbij past echter wel de kanttekening dat nu Nobel zijn pijlen richt op Brommet en niet op de overheid, de doorwerking van artikel 1 Eerste Protocol EVRM in deze concrete privaatrechtelijke verhouding (meer) indirect is.

3.32. Het hof overweegt dat de inperkingen van het eigendomsrecht waartegen Nobel zich in de onderhavige procedure keert, bij wet zijn voorzien. De stelling van Nobel dat deze regels 'geen deugdelijke wettelijke basis hebben' (memorie van grieven onder 25 sub 9) is door hem onvoldoende gemotiveerd.

3.33. Verder zijn de beperkingen door de Nederlandse overheid in de wet opgenomen in het algemeen belang. Deze zijn, kort gezegd, gericht op de betaalbaarheid van huurwoningen voor individuele huurders. Met name is beoogd de betaalbaarheid van huisvesting voor de huishoudens met lagere inkomens te waarborgen. Wat de huurprijsregulering betreft, stelt de overheid jaarlijks een percentage vast waarmee de huren maximaal mogen stijgen. Nobel heeft in beginsel jaarlijks de mogelijkheid gehad in overeenstemming daarmee de huur van de woning te verhogen.

3.34. In de loop van de afgelopen decennia zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd in de huurwetgeving. Daardoor zijn onder andere veel woningen geliberaliseerd. De rechten van Brommet die voortvloeien uit de regeling van huurprijsbescherming en sinds het aangaan van de huurovereenkomst bestaan, worden in beginsel door het overgangsrecht geëerbiedigd. In de praktijk kan dit, naar Nobel terecht stelt, inderdaad betekenen dat bij onderling vergelijkbare woonruimte een nieuw afgesloten huurovereenkomst is geliberaliseerd en een bestaande huurovereenkomst - zoals de onderhavige - niet. In aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van bestaande huurders zoals Brommet is daarmee naar het oordeel van het hof een gerechtvaardigd belang gediend, dat meebrengt dat niet in strijd wordt gehandeld met het discriminatieverbod zoals door Nobel wordt gesteld.

3.35. De overheid is belast met de invulling van het systeem van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvestingswetgeving. De in dat kader te maken belangenafweging vindt in

beginsel plaats op het niveau van de centrale overheid. Waar Nobel stelt dat de Nederlandse regelgeving geen gerechtvaardigd algemeen belang meer dient, omdat de behandeling van het wetsontwerp huurbeleid 2007, ondanks de instemming van de Tweede Kamer daarmee, na de laatste kabinetsformatie is ingetrokken, miskent hij de ruime afwegingsbevoegdheid die de overheid wat dit betreft heeft.

3.36. Het voorgaande brengt het hof tot de conclusie dat ervan moet worden uitgegaan dat de gewraakte inmenging in het eigendomsrecht in het algemeen belang is en in overeenstemming met het nationale recht heeft plaatsgevonden. Daarmee resteert de vraag Nobel in dit specifieke geval disproportioneel wordt getroffen. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden vervolgens in de onderhavige privaatrechtelijke verhouding een afdoende remedie.

3.37. De stelling van Nobel dat het beroep van Brommet op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen reeds onaanvaardbaar is, omdat Brommet daarmee een wijziging heeft bewerkstelligd in hetgeen partijen bij de huurovereenkomst zijn overeengekomen (Nobel noemt dat 'gelegaliseerde woordbreuk') kan niet worden aanvaard. Het wettelijke systeem voorziet erin dat hetgeen bij de huurovereenkomst is overeengekomen tussen partijen geldend is, behoudens een andersluidende uitspraak van de huurcommissie en/of de rechter. Als de huurder, zoals Nobel betoogt, geen gebruik mag maken van zijn wettelijk toekomstige rechten omdat daardoor hetgeen partijen zijn overeengekomen opzij kan worden gezet, zou dat feitelijk de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen illusoir maken. Hetzelfde geldt uiteraard als Nobel de huurovereenkomst zou kunnen beëindigen als de huurprijs die hij maximaal in rekening mag brengen naar zijn mening niet hoog genoeg is.

3.38. In dit opzicht is ook, anders dan Nobel betoogt, geen sprake van een 'gedwongen verhuur' van de woning als bedoeld in de rechtspraak van het EHRM. Nobel is vrijwillig de

onderhavige huurovereenkomst aangegaan. De voorwaarden waaronder Nobel de woning kan verhuren zijn echter als gevolg van de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen gereguleerd. Bij de beoordeling komt het er daarom - kort gezegd - slechts op aan of hetgeen de huurovereenkomst als gevolg van het beroep van Brommet op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen meebrengt in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, althans, of daardoor zich een situatie voordoet waarin een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht.

3.39. Nobel heeft ter onderbouwing van zijn vordering tot verhoging van de huurprijs zijn exploitatieopbrengsten en exploitatielasten cijfermatig toegelicht. Hij heeft daartoe verschillende berekeningen overgelegd, waarbij wordt uitgegaan van een huurprijs van € 570,00 per maand. Nobel stelt uitgaande van de voor hem ongunstigste wijze van berekening dat als op de huurinkomsten de vermogensrendementsheffing (de heffing van box 3 van de inkomstenbelasting), de lokale belastingen, verzekeringen en 1% onderhoudskosten (uitgaande van de WOZ-waarde) in mindering worden gebracht, een rendement van € 230,00 per jaar resteert. Dat is volgens Nobel al onvoldoende om groot onderhoud en reparaties aan de woning van te kunnen bekostigen. Nobel heeft in dit verband ter gelegenheid van de pleidooien een - vrijblijvende - offerte overgelegd waarin werkzaamheden aan het pand waarin de woning zich bevindt zijn opgesomd voor een totaalbedrag van ruim € 126.000,00. 30% daarvan dient volgens Nobel te worden toegerekend aan de woning.

3.40. Het hof overweegt dat Nobel geen inzicht heeft gegeven in de jaarlijks werkelijk door hem gemaakte onderhoudskosten. Dat brengt mee dat het hof niet kan vaststellen of Nobel wel jaarlijks (gemiddeld genomen) 1% van de WOZ-waarde van de woning spendeert aan onderhoud, zoals volgt uit het door hem opgestelde exploitatieoverzicht. Verder heeft Nobel bij de

opstelling van zijn exploitatieoverzicht niet toegelicht hoe de 1% jaarlijkse onderhoudskosten zich verhouden tot de kosten die Nobel stelt te willen maken en die blijken uit de hiervoor genoemde offerte. Daardoor is onduidelijk of de kosten die hij wil gaan maken zijn begrepen in het jaarlijks opgevoerde bedrag van € 3.400,00 (1% van de WOZ-waarde), dan wel daarnaast nog dienen te worden gemaakt. Verder is door Nobel niet toegelicht of de in de offerte genoemde bedragen zien op enkel het onderhoud van de woning (het in stand houden van de woning) dan wel (mede) op woningverbetering. De enkele (vrijblijvende) offerte acht het hof ook overigens een onvoldoende gemotiveerde onderbouwing van de noodzaak tot het maken van (omvangrijke) onderhoudskosten aan de woning. In het licht van dit alles kunnen bij de beantwoording van de vraag of de rechten van Nobel door de Nederlandse huurwetgeving onevenredig worden aangetast, bijvoorbeeld doordat een structurele wanverhouding bestaat tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, de in de offerte genoemde bedragen niet in de beoordeling worden betrokken.

3.41. Daarmee resteert de vraag of het door Nobel opgestelde exploitatieoverzicht dat uitkomt op een zeer beperkt positief rendement leidt tot de conclusie dat de rechten van Nobel onevenredig worden aangetast. Het hof is van oordeel dat dat niet het geval is. Uit het hiervoor overwogene volgt reeds dat Nobel zijn stelling dat uit de huuropbrengsten de onderhoudskosten niet kunnen worden bestreden, onvoldoende cijfermatig heeft toegelicht. Ook de stelling van Nobel dat de toepassing van de wettelijke huurprijsbepalingen in zijn geval leidt tot een zodanig laag rendement dat voor hem sprake is van een individuele buitensporige last, is niet onderbouwd met de feitelijke gegevens die dat oordeel kunnen dragen. Een zeer beperkt positief rendement is naar het oordeel van het hof voor die - ingrijpende - conclusie onvoldoende. Dit brengt mee dat de stellingen van Nobel falen.

3.42. Ten overvloede overweegt het hof nog het volgende. Ook als zou moeten worden aangenomen dat de exploitatie van de

woning structureel verliesgevend is, kan dat niet zondermeer leiden tot de toewijzing van de door Nobel geformuleerde vordering. Die vordering komt er op neer dat het hof de huurprijs voor de woning zal vaststellen op (omgerekend) € 1.000,00, dan wel € 1.250,00 per maand (afhankelijk van het antwoord op de hierna nog te bespreken vraag of Brommet is gehouden de zolderkamer af te staan aan Nobel). Daarbij is van belang, zoals hiervoor al is overwogen, dat indien de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen in bepaalde gevallen zouden leiden tot een inbreuk op artikel 1 Eerste Protocol EVRM het primair de taak is van de overheid de balans te herstellen tussen enerzijds de belangen van de eigenaren van de woningen, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Dit rechtsherstel kan op verschillende manieren worden bereikt. Een keuze uit die mogelijkheden vergt een afweging van de belangen van verhuurders, huurders en het algemeen belang, waarbij met name ook dient te worden bepaald wie de kosten van het rechtsherstel dient te dragen. De overheid heeft wat dit betreft een ruime afwegingsbevoegdheid en een ruime vrijheid om te bepalen hoe zij deze balans wil herstellen. Vanuit die optiek bezien ligt het niet zondermeer voor de hand dat de rechter in een individueel geval ingrijpt in een huurovereenkomst als de onderhavige op de door Nobel voorgestane wijze, namelijk door de huurprijs fors te verhogen. Die oplossing komt er immers feitelijk op neer dat een individuele huurovereenkomst geheel wordt onttrokken aan het wettelijke systeem van huurbeschermings- en huurprijsbepalingen en de verhuurder een bepaald rendement wordt verleend dat door een individuele huurder dient te worden bekostigd. Van rechtsherstel in een individueel geval bestaat naar het oordeel van het hof slechts ruimte *indien en voor zover* de rechtsgevolgen van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. De concrete vordering van Nobel is op een dergelijk rechtsgevolg onvoldoende toegespitst, dan wel zijn vordering is onvoldoende concreet

gemotiveerd om het ingrijpen in de huuroveenkost op een wijze als door Nobel voorgestaan te kunnen rechtvaardigen.

3.43. Met het voorgaande falen de grieven 4 tot en met 7.

3.44. Met grief 8 voert Nobel aan dat de kantonrechter ten onrechte heeft geoordeeld dat het door hem aan Brommet gedane aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst zonder het zoldergedeelte, niet redelijk is.

3.45. Nobel wenst het appartementsrecht op de tweede verdieping te verkopen als één geheel tezamen met de gehele zolderverdieping. Daarom wil Nobel de vrije beschikking verkrijgen over het voorste gedeel van de zolderverdieping, dat thans door Brommet wordt gehuurd. De voorgestelde tegenprestatie voor de afstand door Brommet van de huur van de zolderkamer is blijkens de brief van Nobel van 19 augustus 2009 drieledig. Als het voorstel door Brommet wordt geaccepteerd, zal Nobel (i) de procedure intrekken die hij heeft geëntameerd naar aanleiding van de weigering van Brommet om in te stemmen met de door Nobel bij brief van 23 april 2009 voorgestelde huurverhoging, (ii) de huurprijs verlagen overeenkomstig het puntensysteem en (iii) een eenmalige vergoeding van € 5.200,00 betalen.

3.46. De kantonrechter heeft geoordeeld dat het voorstel van Nobel niet redelijk is, omdat het gedeelte van de zolderverdieping ongeveer 30% van het totale oppervlakte van de woning uitmaakt en Brommet voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij daarbij een reëel belang heeft. Het financiële belang van Nobel om dat gedeelte van de zolderverdieping tot zijn beschikking te krijgen, maakt dat niet anders.

3.47. Nobel heeft in hoger beroep het volgende aangevoerd ter onderbouwing van zijn belang bij het verkrijgen van de vrije beschikking over het door Brommet gehuurde zoldergedeelte. Het appartement op de tweede verdieping van het pand heeft te weinig punten om geliberaliseerd verhuurd te worden. Nobel wil

niet het risico lopen dat hij een huurovereenkomst met iemand sluit die zich op huurbescherming beroept en vervolgens jarenlang in de woning zal blijven tegen een (te) lage huurprijs. Nobel heeft het appartement daarom gedurende een aantal jaren telkenmale voor een korte duur gemeubileerd verhuurd aan expats via een bemiddelingsbureau. Het economisch tij zit echter tegen, wat een dergelijke wijze van verhuur tegen een redelijke huurprijs moeilijk maakt. Verder moet Nobel telkens de nodige investeringen doen om het appartement te kunnen verhuren. Hij is daarom met deze wijze van verhuur gestopt. Om te voorkomen dat het appartement wordt gekraakt, is het vervolgens door Nobel in anti-kraakbeheer gegeven. Als het appartement wordt verhuurd samen met de zolderverdieping zou dat in de geliberaliseerde sector kunnen. Nobel wil het appartement echter verkopen om van alle zorgen af te zijn. Een verkoop is moeilijk, maar dat zal gemakkelijker gaan en meer opleveren als het is samengevoegd met de zolderverdieping, aldus Nobel.

3.48. Het voorgaande brengt mee dat het belang van Nobel in hoofdzaak ziet op het rendabel maken van het appartement op de tweede verdieping door het samenvoegen van de tweede etage met de zolderverdieping en Nobel daarvoor een gedeelte van de aan Brommet gehuurde woning nodig heeft. Nobel heeft zijn vordering niet gegrond op artikel 7:274 lid 1 sub c BW (dringend eigen gebruik), maar op artikel 7:274 lid 1 sub d BW: een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte.

3.49. Het enkele feit dat de aangeboden nieuwe huurovereenkomst betrekking heeft op een gedeelte van de thans verhuurde woning, staat er volgens vaste rechtspraak niet aan in de weg dat het aanbod betrekking kan hebben op 'dezelfde woonruimte'. Wel zal in een dergelijk geval bij de beantwoording van de vraag of het aanbod redelijk is een belangrijke rol kunnen spelen dat het niet de volledige in de huur begrepen woonruimte betreft.

3.50. Tussen partijen is niet in geschil dat uitgaande van de vloeroppervlakte het zoldergedeelte ongeveer 30% van de woning uitmaakt. Het aanbod van Nobel houdt daarmee een verkleining van de woning in met een aanzienlijk gedeelte. Het hof zal de tegenprestatie die Nobel ter compensatie daarvan aanbiedt eerst bespreken. Het eerste onderdeel van het aanbod van Nobel ziet op het intrekken van de procedure bij de huurcommissie die Nobel heeft geëntameerd naar aanleiding van de weigering van Brommet om in te stemmen met de door Nobel bij brief van 23 april 2009 per 1 juli 2009 voorgestelde huurverhoging. Nobel heeft niet concreet toegelicht hoe en in hoeverre deze intrekking als voordeel voor Brommet moet worden gekwalificeerd en gekwantificeerd. Daar komt bij, zoals hiervoor reeds is overwogen, dat Nobel de betreffende huurprijsprocedure heeft verloren en de uitspraak van de kantonrechter in kracht van gewijsde is gegaan. Nu in de praktijk een huurder op de voet van artikel 7:274 lid 6 BW in beginsel door de rechter in de gelegenheid wordt gesteld het voorstel alsnog te aanvaarden, valt op grond van het voorgaande - zonder nadere toelichting, die ontbreekt - niet in te zien dat het intrekken van de huurprijsprocedure nog mogelijk is, dan wel dat dit voor Brommet voordeel kan opleveren.

Het tweede onderdeel van het voorstel ziet op de aanpassing van de huurprijs aan de hand van de puntentelling. Brommet krijgt als hij het voorstel aanvaardt minder woonoppervlakte en hoeft daarom ook minder huur te gaan betalen. Nu het voorstel inhoudt dat de huurprijs wordt verminderd evenredig aan de vermindering van de omvang van de woning, ligt daarin naar het oordeel van het hof voor Brommet geen bijkomend voordeel besloten.

Het derde onderdeel van het voorstel van Nobel houdt in dat Brommet eenmalig € 5.200,00 betaald krijgt.

3.51. Bij de beoordeling komt naar het oordeel van het hof in het bijzonder gewicht toe aan het belang van Nobel bij het vrijkomen van het niet in het aanbod begrepen aanzienlijk gedeelte van de woning, tegenover dat van Brommet bij het

behoud daarvan. Evenals de kantonrechter is het hof van oordeel dat Brommet voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij bij het voortgezet gebruik van de zolderkamer een reëel belang heeft. Nobel heeft van zijn kant een belang bij het verkrijgen van de beschikking over deze kamer. Dit laatste brengt echter naar het oordeel van het hof in de gegeven omstandigheden - een aanzienlijke inperking van de omvang van het gehuurde tegen de in concreto aangeboden schadeloosstelling - niet met zich dat van Brommet in redelijkheid kan worden verlangd dat hij het aanbod van Nobel aanvaardt tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor de woning, maar dan zonder de zolderkamer.

3.52. Het beroep van Nobel op artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt niet tot een ander oordeel. De bescherming van het recht op eigendom brengt naar het oordeel van het hof niet mee dat indien Nobel onvoldoende rendement verkrijgt met de verhuur van het appartement op de tweede etage, dan wel in het geval hij dit appartement op een voor hem zo gunstig mogelijke wijze wenst te verkopen, Nobel daarvoor een deel van de door hem gehuurde woning dient prijs te geven. Gelet op de belangen van Brommet is de beëindiging van de huurovereenkomst tussen partijen slechts gerechtvaardigd indien Nobel hem een redelijk aanbod doet tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Nu hij dat naar het oordeel van het hof niet heeft gedaan, kan zijn vordering niet worden toegewezen.

3.53. Met het voorgaande is grief 8 vergeefs voorgesteld.

3.54. Grief 9 is een zogenaamde restgrief en heeft naast de hiervoor besproken en verworpen grieven geen zelfstandige betekenis. Deze grief kan buiten behandeling blijven.

3.55. Nobel heeft bewijs aangeboden, maar dit aanbod niet betrokken op voldoende concrete feitelijke stellingen die, indien bewezen, tot een ander oordeel zouden kunnen leiden. Het aanbod wordt daarom gepasseerd.

3.56. De slotsom is dat het hoger beroep niet tot vernietiging van het bestreden vonnis kan leiden. Het vonnis zal daarom worden bekrachtigd. Als de in het ongelijk gestelde partij zal Nobel worden veroordeeld in de kosten van het geding in hoger beroep.

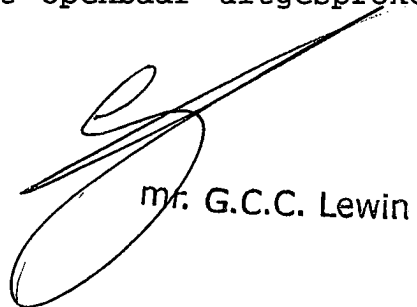
4. Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

verwijst Nobel in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de kant van Brommet gevallen, op € 284,00 aan verschotten en € 2.682,00 aan salaris advocaat.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C.W. Rang, J.W. Hoekzema en D.J. Oranje en op 24 april 2012 in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer.



mr. G.C.C. Lewin

Voor afschrift conform
De griffier van het
Gerechtshof te Amsterdam